

PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

- Révision du P.O.S. entraînant l'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal du 12/02/2015
- Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 21/02/2019
- **Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2021**
vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2021

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 43032



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne



Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-APP_PLU_PLAUZAT-AU



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Règlement de la zone UD	12
Règlement de la zone UG	21
Règlement de la zone UL	30
Règlement de la zone UE	33
Règlement de la zone UI	38
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
Règlement des zones 1-2-3-4 AU	44
Règlement des zones AU	53
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
Règlement de la zone Agricole	56
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
Règlement de la zone Naturelle	66
TITRE 6 : Annexe:.....	71



SLO

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Plauzat.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UD, UG, UGa, UGe, UL, UI, UE

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, AU (article R.151-20)

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

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

- Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ap (articles— R.151-22 – R.151-23)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».

- Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N (articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Plauzat s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions au sein d'une même opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite extérieure de l'opération.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

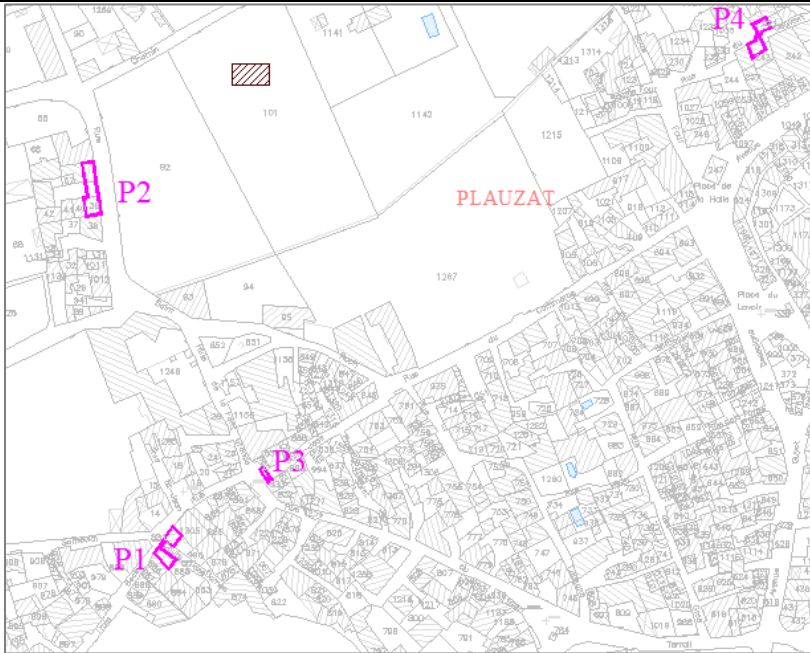
Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles : voir prescriptions ci-dessous

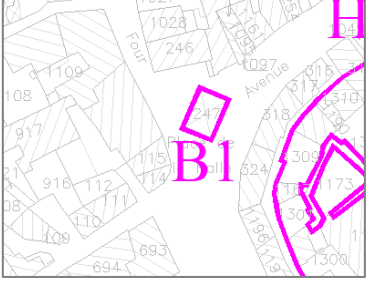
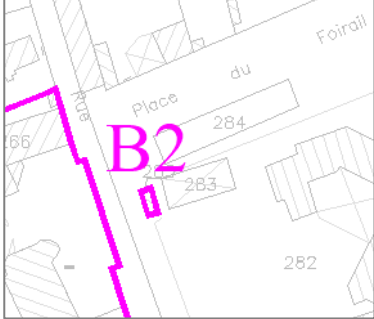
DG 10 – ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19° DU

CODE DE L'URBANISME

L'ensemble des éléments bâtis au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.

Portes historiques	
Localisation/identification	Qualifications
	- Architecture ☐ - Élément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐
 P1 : Cour des Dames  P2 : Rue Saint-Roch  P3 : Rue Saint-Jean  P4 : Rue du Couvent	
Prescriptions : Les « portes » identifiées devront être préservées et mises en valeur. Des bâtiments doivent obligatoirement les encadrer afin de conserver l'effet « porte d'entrée » dans le tissu urbain.	



Patrimoine bâti		
Localisation/identification		Qualifications
B1 : Place de la Halle  		- Architecture ☒ - Élément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☒ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐
Prescriptions : - Préserver la structure architecturale et la mettre en valeur		
B2 : Rue du Foirail  		- Architecture ☒ - Élément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐
Prescriptions : - Maintenir les encadrements en pierre et les pierres d'angle apparents		
B4 : Chemin de Cave martin  		- Architecture ☒ - Élément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐
Prescriptions : - Maintenir la cave visible depuis l'espace public		

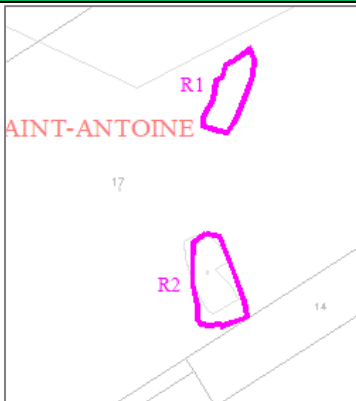


Patrimoine bâti : secteur du fort	
Localisation/identification	Qualifications
B4 : Le fort	- Architecture ☒ - Élément arboré ☐ - Séquence architecturale ☒ - Paysage / Site ☒ - Espace public ☒ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐
Prescriptions : - Préserver les caractéristiques principales de l'architecture historique traditionnelle - Préserver au maximum les structures et éléments anciens - Tous les éléments identifiés ci-après devront être protégés et mis ou remis en valeur - Préserver et mettre en valeur le rempart - Tout projet de réhabilitation, restauration devra prendre en compte la configuration du site - Préserver les murs en pierre en façade sur la rue principale a minima	
Éléments situés dans le périmètre du fort, à protéger : - Portes moulurées - Porte avec arc de décharge - Portes et baies cintrées - Portes et fenêtre en accolade - Contreforts et rempart - Fenêtre renaissance - Porte linteau à cavet - Porte et baie chanfreinée - Tour de défense du fort (parcelle n°1166b) - Fenêtre à coussière	



Petit patrimoine : Lavoir, croix,...	
Localisation/identification	Qualifications
C : Croix H : élément hydrographique (fontaines, lavoirs,...)  C1, C2, C3  C4, C5, C6 et C7  H5, H6  H7  H8, H9  H10, H11 et H12	- Architecture ☒ - Élément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ Prescriptions : La localisation des éléments de petits patrimoines (croix, puits, fontaines, ...) en particulier peut être amenée à évoluer pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour. Dans ce cas, ce petit patrimoine sera repositionné au plus près de son emplacement originel et restera visible du domaine public. Ces éléments doivent être préservés et valorisés. Les autres éléments hydrographiques identifiés doivent être préservés et mis en valeur



Résurgences volcaniques	
Localisation/identification	Qualifications
 	- Architecture ☐ - Élément arboré ☒ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☒ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☐ - Motif écologique ☐
Prescriptions : - interdire le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement ; - interdire le défrichement des boisements ; - interdire la coupe rase des boisements ; - autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales dans ces secteurs humides.	

DG 11 – ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

La route départementale n°978 est classée « route à grande circulation ». A ce titre, un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale doit être respecté, en dehors des espaces urbanisés, en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Se reporter sur le plan de zonage faisant figurer ce recul.

En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, ce recul ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

DG 12 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées dans l'ensemble des zones du présent PLU, sous-secteurs compris.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine, correspondant au centre bourg de Plauzat, accueillant un parc de logements anciens et une mixité de fonctions.

La zone UD est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation : il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UD - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipement sportif		X
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.



1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs » et « établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale » dans la limite de 200 m² d'emprise au sol maximum ;
- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations :
 - o « industrie » est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage
 - o « bureau » est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol maximum

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

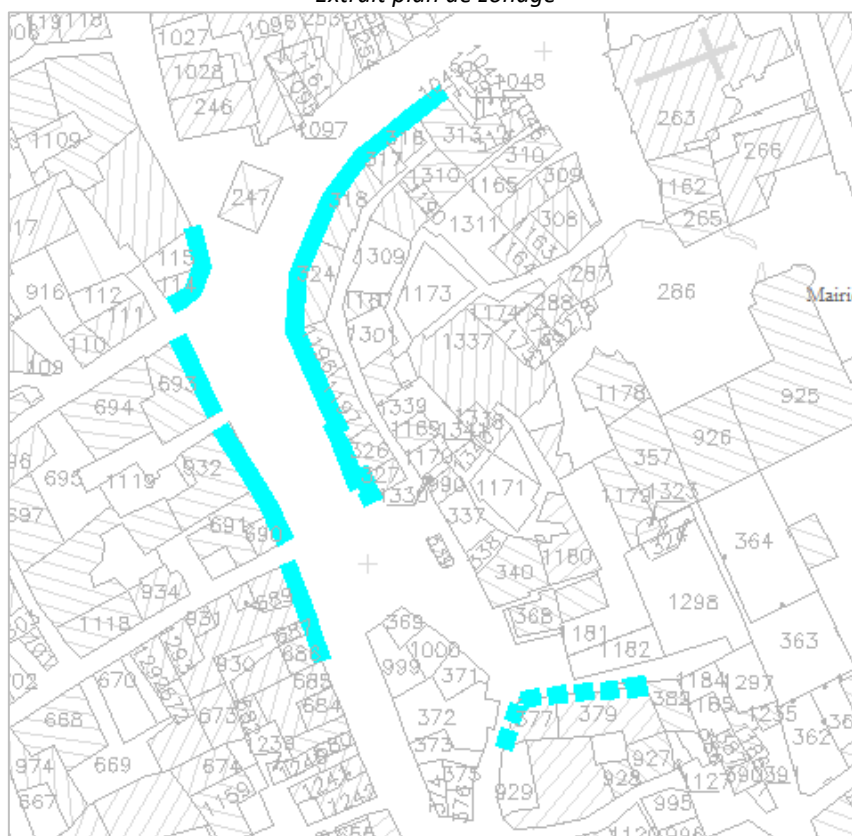
- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.

I.2 UD - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur le linéaire de préservation de la diversité commerciale, identifié au titre de l'article L.151-16° sur le plan de zonage, le changement de destination en habitation des commerces et activités de services situés en rez-de-chaussée est interdit.

Sur le linéaire de création de la diversité commerciale, identifié au titre de l'article L.151-16° sur le plan de zonage, le rez-de-chaussée comprendra au moins 30% de la surface de plancher dédiée à la sous-destination artisanat et commerce de détail.

Extrait plan de zonage



— : Linéaire commercial à préserver identifié au titre de l'article L151-16° du C.U.

- - - : Linéaire commercial à créer identifié au titre de l'article L151-16° du C.U.

Un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du CU est identifié sur le plan de zonage : le programme de logements comprendra la réalisation d'au moins 4 logements sociaux ou logements locatifs sociaux.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 UD - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Lorsqu'une construction principale (hors annexe et piscine) est déjà implantée sur la parcelle, l'implantation des constructions nouvelles (y compris annexe et piscine) n'est pas réglementée à condition de respecter une intégration convenable dans le paysage urbain.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

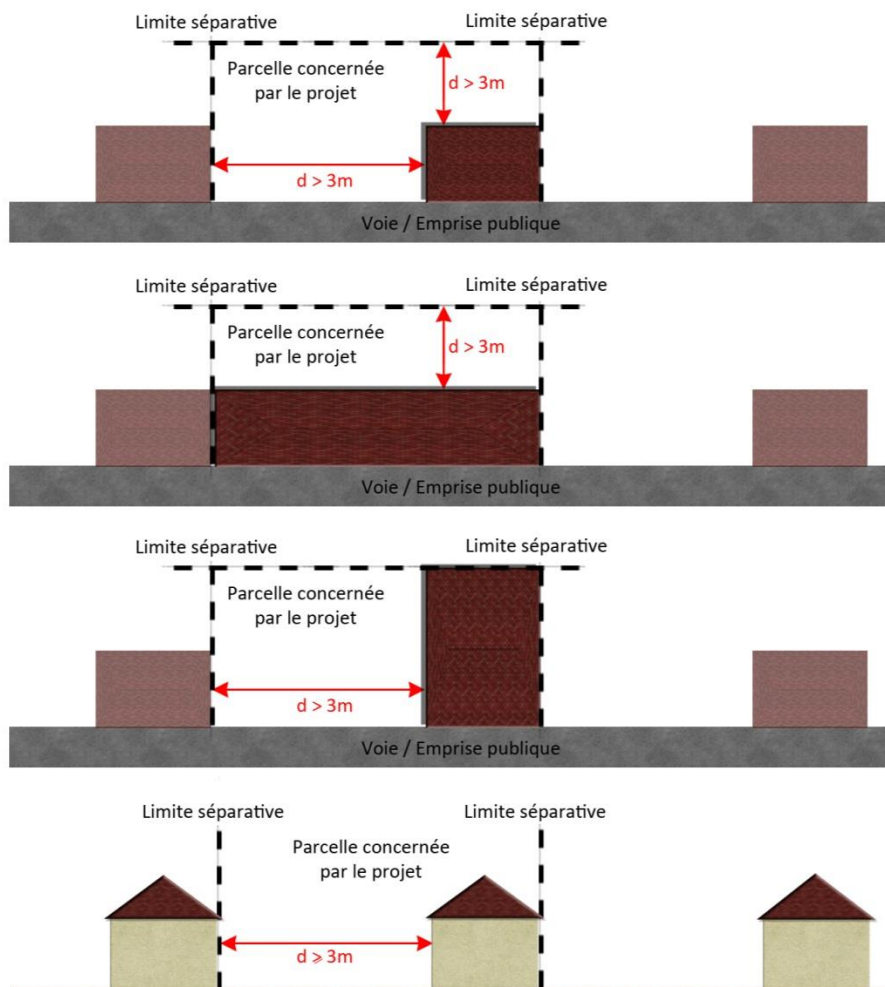
- Aux extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux annexes (hors piscines) à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions principales (hors annexes et piscines) implantées à l'alignement doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. La distance par rapport aux autres limites séparatives ne doit pas être inférieure à 3 mètres.



ALIGNEMENT



Pour les autres constructions, une implantation différente est admise à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

/.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage de la construction ou de l'acrotère ; cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée devra correspondre à plus ou moins 1 mètre à la hauteur maximum des constructions existantes sur les parcelles limitrophes.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter la hauteur existante
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

II.2 UD - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

1.1 Règles générales :

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions s'adapteront à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg).

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions doivent correspondre à des volumes simples.

1.2 Règles particulières :

Toitures :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges, creuses ou romanes sur faible pente.

Dans le cas de la réfection partielle de la couverture, la couleur et l'aspect seront similaires à ceux de la toiture existante.

Les toitures en ardoises pourront être rénovées à l'identique.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) devront s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

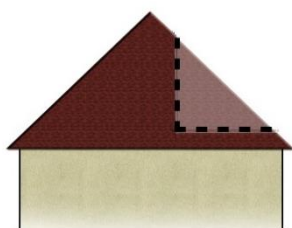
Dans le cas d'un changement de charpente, les corniches et génoises doivent être préservées ou reconstruites.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

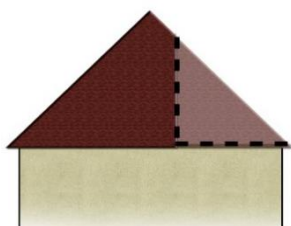


En dehors des constructions implantés le long de la RD978 :

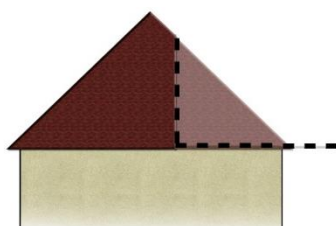
Les ouvertures partielles des toitures sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit et de représenter au maximum 50% de l'emprise au sol du volume concerné.



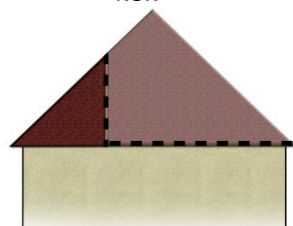
OUI



OUI



NON



NON

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégrés à la pente du toit
- Pour les constructions existantes disposant de caractéristiques différentes de celles évoquées précédemment : dans le cas la rénovation de la toiture dans les mêmes dispositions est autorisée.

- **Façades :**

Lorsqu'ils existent, les éléments de décors architecturaux (encadrement en pierre, pierres d'angles, arcs de décharges,...) doivent être maintenus visibles et mis en valeur.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les modénatures existantes seront conservées et mise en valeur.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

Les bardages bois sont néanmoins admis, à condition d'être limités à 50% des façades, et que les façades concernées soient intégralement couvertes. Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en bardage bois.

De plus, pour les façades situées à l'alignement ou en retrait de moins de 5 m par rapport à l'alignement de la RD 978 :

- Les façades visibles depuis la RD978 des bâtiments auront des couleurs différentes de celles des façades limitrophes, afin de créer une dynamique de façade hétérogène : des couleurs différentes de celles des teintes d'ocre clair sont autorisées, à condition de s'inscrire dans des tons pastel.
- Pour les façades identifiées en élément remarquable au titre de l'article L151-19° du CU sur le plan ce zonage : les façades en pierres apparentes doivent être maintenues et ne doivent pas être enduite

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les enduits doivent être lissés et feutrés.

Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas, à condition de conserver une harmonie ou pour des raisons d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégrés à la façade. Ces dispositifs seront interdits sur les bâtiments en pierres apparentes.

- **Encadrement des ouvertures :**

D'une façon générale, les encadrements en pierre apparente seront privilégiés.

Lorsqu'ils ne sont pas en matériaux naturels, ils devront être en harmonie avec la façade principale.

Le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade.

Les menuiseries et encadrement respecteront les tons blancs ou les tons de gris correspondant aux teintes suivantes :

Pour les teintes RAL, sont autorisés :

Teintes blanches : RAL 9010, RAL 9016,

Teintes grises :



RAL 7035,

RAL 7015

RAL 7016

Pour les teintes de nuancier, sont autorisées les teintes suivantes du nuancier de Seigneurie ou des teintes équivalentes d'autres nuanciers : le blanc,



le gris loup (7455), le gris lune (8145), le vert amande (7598)

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas, à condition de conserver une harmonie ou pour des raisons d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade. Ces dispositifs seront interdits sur les bâtiments en pierres apparentes.

- **Clôture :**

Les clôtures sur alignement seront uniquement composées d'un mur d'une hauteur limitée à 1.8 m. L'aspect des clôtures sera en harmonie avec les teintes des constructions situées sur le même tènement. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures sur limite séparative seront limitées à 1.6 m de hauteur.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter à la disposition générale n°10 du présent règlement.

II.3 UD - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

II.4 UD - STATIONNEMENT

Dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction ou de construction neuve :

- Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.
- Il est imposé une place de stationnement véhicule et une place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UD - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

III.2 UD - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront :

- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



REGLEMENT DE LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle, mais accueillant également une certaine mixité de fonctions, correspondant au tissu d'extension urbaine du bourg de Plauzat.

La zone UG est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les déplacements modes doux. Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier.

Elle comporte 2 sous-secteurs :

- La zone UGa, dans laquelle la densité est encadrée
- La zone UGe, dans laquelle une mixité de fonctions est davantage recherchée

L'indice « j » correspond à l'identification d'une trame au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme définie sur une partie de la zone UG.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UG-UGA-UGE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

ZONES UG ET UGA :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.
Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.



1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination « commerce et activité de services » les sous-destinations « restauration » et « artisanat et commerces de détail », sont autorisées à condition de s'inscrire dans le cadre d'une extension ou d'une annexe d'une activité existante à la date d'approbation du PLU ;
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol maximum ;
- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous destinations :
 - o « industrie » est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage
 - o « bureau » est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol maximum

ZONE UGE:

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », les sous destinations :
 - o « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol maximum ;
 - o « établissement de santé et d'action sociale » est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol maximum ;
- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous destinations :
 - o « industrie » est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage
 - o « entrepôt » est autorisée uniquement dans le cadre d'une extension mesurée et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol maximum

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage

I.2 UG-UGA-UGE - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UG-UGA-UGE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions (y compris annexe et piscine) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...)
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur 1 à 2 limites séparatives maximum. Dans ce cas, la distance par rapport aux autres limites séparatives est supérieure à 3 m.
- Soit en retrait de 3 m minimum

Pour les piscines, le bassin de la piscine doit être implanté en retrait de minimum 1.5 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

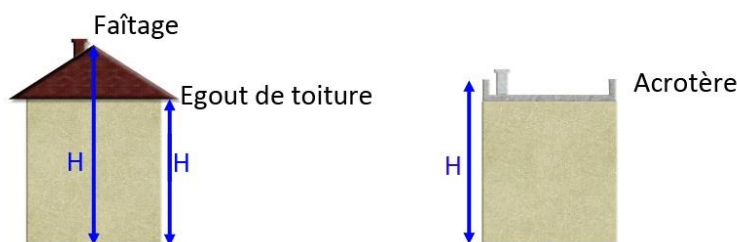
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

/.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère.

Pour les constructions sur limite séparative, la hauteur est limitée à 6 m au faîtage. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur totale est de 4 m à l'acrotère.

Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 m (dans ce cas, la hauteur maximum autorisée est de 4 m).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 m sur limite est autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter la hauteur existante
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

5° Emprise au sol :

En zone UGa uniquement, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 20% maximum.

II.2 UG-UGA-UGE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

1.1 Règles générales :

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène

Les déblais/remblais seront limités à 0,80 m sur terrain plat ou à très faible pente.

Dans le cas de terrain en pente, l'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des constructions permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

1.2 Règles particulières :

- Toitures :

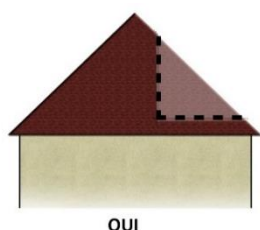
Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges, creuses ou romanes sur faible pente.

Les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 70% de l'emprise au sol du volume de la construction principale (hors annexe).

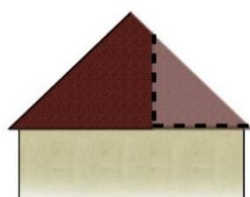
Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

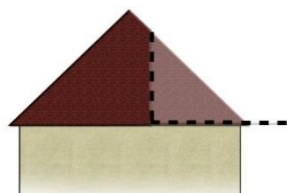
Les ouvertures partielles des toitures sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit et de représenter au maximum 50% de l'emprise au sol du volume concerné.



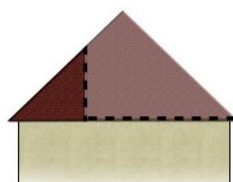
OUI



OUI



NON



NON

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit ou à la façade
- Pour les annexes de moins de 20 m².
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain
- **Façades :**

Lorsqu'ils existent, les éléments de décors architecturaux (encadrement en pierre, pierres d'angles, arcs de décharges,...) doivent être maintenus visibles et mis en valeur.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

Les bardages bois sont néanmoins admis, à condition d'être limités à 50% des façades, et que les façades concernées soient intégralement couvertes. Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en bardage bois.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les enduits doivent être lissés et feutrés.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public
- Pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les tons d'ocre clair, à condition que la couleur soit similaire à celle de la façade de la construction existante.
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain
- **Encadrement et menuiseries :**

D'une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade.

Le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade.

Les menuiseries et encadrement respecteront les tons blancs ou les tons de gris correspondant aux teintes suivantes :

Pour les teintes RAL, sont autorisés :

Teintes blanches : RAL 9010, RAL 9016,

Teintes grises :

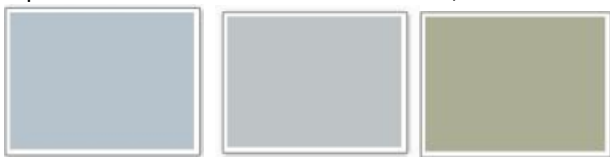


RAL 7035,

RAL 7015

RAL 7016

Pour les teintes de nuancier, sont autorisées les teintes suivantes du nuancier de Seigneurie ou des teintes équivalentes d'autres nuanciers : le blanc,



le gris loup (7455), le gris lune (8145), le vert amande (7598)

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas le nuancier, à condition que la couleur soit similaire à celle de la façade de la construction existante.
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- Clôtures :

Les clôtures sur alignement seront composées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1.5 m, surmonté ou non d'un grillage
- Soit d'une haie d'essences locales et variées
- Soit d'un grillage

Les clôtures sur limite séparative ne sont pas réglementées.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter à la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les secteurs indicés « j » sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme correspondent à des espaces de jardins à préserver dans lesquels :

- Sont uniquement autorisées les constructions de type « cabanes de jardins » :
 - o De 10 m² maximum d'emprise au sol
 - o Dans la limite de 1 par parcelle
- Les murs en pierre sèches situés en dehors des emplacements réservés sont à protéger et mettre en valeur

3° Eléments à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire la suppression des haies, c'est-à-dire leur destruction définitive, sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire et sauf pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, cela sur une longueur maximale de 10 mètres linéaire de haie ;
- interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2 % du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;

- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des haies pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars ;
- n'autoriser des coupes localisées (pas d'une longueur supérieure à 5 m) pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars.

II.3 UG-UGA-UGE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur identifié au titre de l'article L.151-23° du CU sur le plan de zonage, seule est autorisée la réalisation d'une annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol.

En zone UG uniquement, une surface non imperméabilisée représentant au moins 20% du tènement sera imposée.

II.4 UG-UGA-UGE - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement véhicule et 1 place de stationnement vélo par logement
- Pour les autres constructions dont la destination est autorisée dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement véhicule par tranche de 30 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UG-UGA-UGE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

III.2 UG-UGA-UGE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine, principalement à vocation d'équipements.

La zone UL est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les déplacements modes doux. Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UL - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

./.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

./.

I.2 UL - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

./.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UL - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

./.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

./.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

./.

4° Hauteur des constructions :

./.

II.2 UL - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions :

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène

Les déblais/remblais seront limités à 0,80 m sur terrain plat ou à très faible pente.

Dans le cas de terrain en pente, l'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter à la disposition générale n°10 du présent règlement.

II.3 UL - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

II.4 UL - STATIONNEMENT

/.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UL - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

III.2 UL - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine, principalement à vocation économique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous destinations :
 - « industrie » est autorisée dans la limite de 300m² d'emprise au sol
 - « bureau » est autorisée à condition que la surface de plancher soit supérieure à 200 m².

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.

I.2 UE - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions (y compris annexe) doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

/.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

/.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum ne pourra pas être supérieure aux bâtiments existants au sein de la zone UE.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

II.2 UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions :

1.1 Règles générales :

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène

Les déblais/remblais seront limités à 0,80 m sur terrain plat ou à très faible pente.

Dans le cas de terrain en pente, l'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les pastiches d'architecture étrangères sont interdits.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

1.2 Règles particulières :

Toitures :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges, sur faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit ou à la façade
- Pour les annexes de moins de 20 m².
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

Façades, encadrement et menuiseries :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter une teinte similaire ou en harmonie avec celles des constructions déjà existantes.

Les bardages bois sont néanmoins admis, à condition d'être limités à 50% des façades, et que les façades concernées soient intégralement couvertes. Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en bardage bois.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. Les menuiseries blanches sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m²
- Pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition de respecter la teinte de la couleur de façade existante.
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

Clôtures :

/.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

/.

II.3 UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

II.4 UE - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de bureau, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour véhicule par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour véhicule par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Dans tous les cas, il est imposé une place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées aux manœuvres propres aux poids lourds pour les activités susceptibles d'en accueillir.

III.2 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est une zone urbaine, principalement à vocation industrielle.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UI - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Les sous destinations « artisanat et commerce de détail » et « industrie » sont autorisées à condition d'être liées à l'activité existante.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

/.

I.2 UI - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UI - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions (y compris annexe) doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions (y compris annexe) doivent s'implanter en retrait de minimum 10 m des limites séparatives avec la zone UG.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

/.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum ne pourra pas être supérieur aux bâtiments existants sur le tènement de la zone UI.

II.2 UI - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions :

1.1 Règles générales :

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène

Les déblais/remblais seront limités à 0,80 m sur terrain plat ou à très faible pente.

Dans le cas de terrain en pente, l'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les pastiches d'architecture étrangères sont interdits.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

1.2 Règles particulières :

- Toitures :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit ou à la façade
- Pour les annexes de moins de 20 m².
- Pour tout projet présentant des contraintes techniques particulières justifiant l'impossibilité de respecter ces règles, à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre, leurs enduits de façades doivent respecter la teinte ocre clair.

Les bardages bois sont néanmoins admis, à condition d'être limités à 50% des façades, et que les façades concernées soient intégralement couvertes. Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en bardage bois.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m²
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet présentant des contraintes techniques particulières justifiant l'impossibilité de respecter ces règles, à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage, dont la hauteur totale sera limitée à 1.8 m maximum.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

/.

II.3 UI - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

II.4 UI - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UI - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées aux manœuvres propres aux poids lourds pour les activités susceptibles d'en accueillir.

III.2 UI - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



REGLEMENT DES ZONES 1-2-3-4 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1-2-3-4 AU correspondent à des zones à urbaniser opérationnelle.

Elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation : se reporter à la pièce n° 3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 1-2-3-4 AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol;
- La destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée dans la limite de 50m² de surface de plancher.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.

I.2 1-2-3-4 AU - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

En zones 1AU (Le Coin), 3AU (Les Gazous) et 4AU (Les Abords du groupe scolaire) uniquement : Au titre de l'article L151-15° du CU :

- au moins 50% du programme de logements de l'ensemble de l'opération sera dédié à la réalisation de logements sociaux ou logements locatifs sociaux en zone 4AU (Abord du groupe scolaire)
- au moins 33% du programme de logements de l'ensemble de l'opération sera dédié à la réalisation de logements sociaux ou logements locatifs sociaux en zone 1AU (Le Coin)
- au moins 30% du programme de logements de l'ensemble de l'opération sera dédié à la réalisation de logements sociaux ou logements locatifs sociaux en zone 3AU (Les Gazous)

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 1-2-3-4 AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

En zones 3AU (Les Gazous) et 4 AU (Abord du groupe scolaire) :

Les constructions (y compris annexe et piscine) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

En zone 1 AU (Le Coin) et 2 AU (Route de la Sauvetat) :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 1 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons d'impératif technique, à condition de s'intégrer au mieux dans l'opération :
 - o Aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...)
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

En zone 4AU (Abord du groupe scolaire) :

Les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent s'implanter :

Par rapport aux limites séparatives avec les zones UL et UG :

En retrait des limites séparatives. La distance de recul sera au moins égale à la hauteur totale de la construction (au faîtage), sans être inférieure à 3 m.

Dans les autres cas :

- Soit en limite séparative à condition que la construction jouxte une autre construction édifiée simultanément en limite séparative
- Soit en retrait de 3 m minimum

Dans tous les cas, ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

En zones 1, 2, 3 AU :

Par rapport aux limites séparatives limitrophes à la zone UG : les constructions (y compris annexes et piscines) doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative :
 - o à condition que la construction jouxte une autre construction édifiée simultanément en limite séparative
 - o Ou à condition que la hauteur au faîtage soit limitée à 4 m sur limite.
- Soit en retrait de 3 m minimum

Dans tous les cas, ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

Dans toutes les zones : Pour des raisons d'impératif technique et à condition de s'intégrer au mieux dans l'opération, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel
- Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..)
- Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur
- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

/.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



En zone 1,2, 3 AU :

La hauteur est limitée à 9 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Aux dispositifs d'énergie renouvelable pour des raisons d'impératifs techniques

En zone 4AU (Abord du groupe scolaire) :

La hauteur est limitée à 13m au faîtage ou l'acrotère

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Aux dispositifs d'énergie renouvelable pour des raisons d'impératifs techniques

II.2 1-2-3-4 AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

1.1 Règles générales :

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène

Les déblais/remblais seront limités à 0,80 m sur terrain plat ou à très faible pente.

Dans le cas de terrain en pente, l'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des constructions permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.



1.2 Règles particulières :

- Toitures :

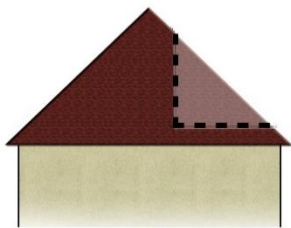
Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges, creuses ou romanes sur faible pente.

Les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 70% de l'emprise au sol du volume de la construction principale (hors annexe).

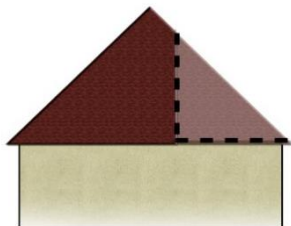
Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

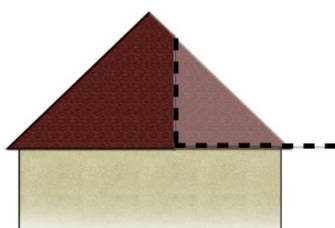
Les ouvertures partielles des toitures sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit et de représenter au maximum 50% de l'emprise au sol du volume concerné.



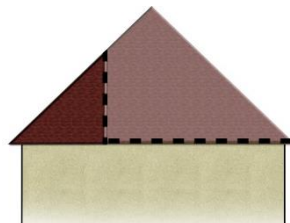
OUI



OUI



NON



NON

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit ou à la façade
- Pour les annexes de moins de 20 m².
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- **Façades :**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons d'ocre clair.

Les bardages bois sont néanmoins admis, à condition d'être limités à 50% des façades, et que les façades concernées soient intégralement couvertes. Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en bardage bois.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les enduits doivent être lissés et feutrés.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- **Encadrement et menuiseries :**

D'une façon générale, le traitement façades, des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. Les effets trop ostentatoires sont donc interdits.

Le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade.

Les menuiseries et encadrement respecteront les tons blancs ou les tons de gris correspondant aux teintes suivantes :

Pour les teintes RAL, sont autorisés :

Teintes blanches : RAL 9010, RAL 9016,

Teintes grises :



RAL 7035,

RAL 7015

RAL 7016

Pour les teintes de nuancier, sont autorisées les teintes suivantes du nuancier de Seigneurie ou des teintes équivalentes d'autres nuanciers : le blanc,



le gris loup (7455), le gris lune (8145), le vert amande (7598)

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- Clôtures :

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m, surmonté ou non d'un grillage
- Soit d'une haie d'essences locales et variées
- Soit d'un grillage

2° Performances énergétiques et environnementales :

En zone 4AU (Abords du groupe scolaire) uniquement :

Les bâtiments chercheront autant que possible à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment.

II.3 1-2-3-4 AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les stationnements pour véhicules légers seront perméables ou semi-perméables.

En zones 3 AU (Les Gazous) et 2AU (Route de la Sauvetat) uniquement, la surface non imperméabilisée présente sur l'ensemble du tènement devra représenter au moins 20% du tènement (ce pourcentage intègre le stationnement pour véhicule).

II.4 1-2-3-4 AU - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement pour véhicule par logement
- Pour les constructions à destination d'hébergement, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour véhicule par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Dans tous les cas, Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 1-2-3-4 AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En zone 1AU (Le Coin) uniquement, les impasses sont interdites.

III.2 1-2-3-4 AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DES ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle.

La zone AU est également conditionnée à une procédure d'évolution du PLU, et sous réserve de la réalisation d'une étude permettant de prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales, et à condition de respecter l'échéancier présent dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.

I.2 AU- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

/.

II.2 AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

/.

II.3 AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

II.4 AU- STATIONNEMENT

/.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

/.

III.2 AU- DESSERTE PAR LES RESEAUX

/.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone A est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les déplacements modes doux. Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des terres agricoles : cette zone concerne majoritairement des terres agricoles exploitées dont la vocation agricole doit être protégée strictement.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles y compris : - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime		
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de **250 m² total (existant + extension)**.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

En zone Ap :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans la limite de 20m² d'emprise au sol maximum ;

Pour la destination « habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de **250 m² total (existant + extension)**.

- Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement :

Se reporter à la DG 11.

/.

2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales (hors annexe et piscine) doivent s'implanter en retrait de minimum 10 m par rapport aux limites séparatives entre la zone A et la zones UD et UG.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

3° Implantation sur une même propriété :

Tous points annexes des habitations au point le proche de la construction d'habitation ne peut excéder 25 mètres.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage de la construction, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres au maximum au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au maximum au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, pour respecter des impératifs techniques.
- Aux constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée à une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus, à condition de respecter la hauteur existante.

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

1.1 Pour les constructions autorisées, à l'exception des constructions agricoles

A. Règles générales :

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène

Les déblais/remblais seront limités à 0,80 m sur terrain plat ou à très faible pente.

Dans le cas de terrain en pente, l'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.

L'implantation des constructions sera en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des constructions permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

B. Règles particulières :

- Toitures :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges, creuses ou romanes sur faible pente.

Les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 70% de l'emprise au sol du volume de la construction principale (hors annexe).

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, les couleurs peuvent être identiques à la construction existante.
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la pente du toit ou à la façade
- Pour les annexes de moins de 20 m².
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons ocres, gris ou bruns.

Les bardages bois sont néanmoins admis, à condition d'être limités à 50% des façades, et que les façades concernées soient intégralement couvertes. Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en bardage bois.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les enduits doivent être lissés et feutrés.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- **Encadrement et menuiseries :**

D'une façon générale, le traitement façades, des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade.

Le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade.

Les menuiseries et encadrement respecteront les tons blancs ou les tons de gris correspondant aux teintes suivantes :

Pour les teintes RAL, sont autorisés :

Teintes blanches : RAL 9010, RAL 9016,

Teintes grises :



RAL 7035,

RAL 7015

RAL 7016

Pour les teintes de nuancier, sont autorisées les teintes suivantes du nuancier de Seigneurie ou des teintes équivalentes d'autres nuanciers : le blanc,



le gris loup (7455), le gris lune (8145), le vert amande (7598)

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- **Clôtures :**

/.

1.2 Pour les constructions agricoles

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les déblais/remblais seront limités à 0,80 m sur terrain plat ou à très faible pente.

Dans le cas de terrain en pente, l'équilibre déblai/remblai devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.
Les pastiches d'architecture étrangères sont interdits.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter à la disposition générale n°10 du présent règlement.

3° Eléments à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :

Les prescriptions associées aux secteurs humides protégés au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du CU sont :

- autoriser l'égale des arbres pour des prélèvements de bois ;
- autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qui sont nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;
- interdire la coupe rase des boisements ;
- interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre, sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et pour des peupleraies déjà présentes ;
- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- interdire la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...

Les prescriptions associées au « secteurs boisés de feuillus » protégé au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sont :

- interdire le défrichement ;
- interdire la coupe rase ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- interdire le boisement d'autres espèces ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique et à la sécurisation des terrains (éboulements ...) ; comme le dispose l'article R421-23 (h) CU, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous « travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément » repéré au titre des L151-23 et R151-43 (4°).

Les prescriptions associées au « secteurs de pelouse et prairie sèches » protégé au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sont :

- interdire la réduction des « secteurs de pelouse sèche » ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre leur embranchement ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire la suppression des haies, c'est-à-dire leur destruction définitive, sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire et sauf pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, cela sur une longueur maximale de 10 mètres linéaire de haie ;

- interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2 % du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;
- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des haies pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars ;
- n'autoriser des coupes localisées (pas d'une longueur supérieure à 5 m) pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars.

Les prescriptions associées au « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire la suppression des arbres isolés, c'est-dire leur destruction définitive, sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- n'autoriser le remplacement d'arbres isolés qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement d'arbres isolés que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des arbres isolés pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments devront être accompagnés par un aménagement paysager, composé d'essences locales. Cet aménagement ne devra pas avoir uniquement pour but de « masquer » le bâtiment, mais permettre une transition entre l'espace agricole et l'espace aménagé/bâti.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance de l'opération.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle ne remet pas en cause l'utilisation agricoles des parcelles exploitées à cette fin.

La zone N est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les déplacements modes doux. Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « habitation », la sous-destination « logement » est autorisée :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de **250 m² total (existant + extension)**.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une par tènement, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/..

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement :

Se reporter à la DG 11.

/.

2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

/.

3° Implantation sur une même propriété :

Tous points annexes des habitations au point le proche de la construction d'habitation ne peut excéder 25 mètres.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au faîtage de la construction, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, pour respecter des impératifs techniques.
- Aux constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée à une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus, à condition de respecter la hauteur existante.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

/

2° Patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme :

Se reporter à la disposition générale n°10 du présent règlement.

3° Eléments à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :

Les prescriptions associées aux secteurs humides protégés au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du CU sont :

- autoriser l'élagage des arbres pour des prélèvements de bois ;
- autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qui sont nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;
- interdire la coupe rase des boisements ;
- interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre, sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et pour des peupleraies déjà présentes ;
- interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- interdire la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...

Les prescriptions associées au « secteurs boisés de feuillus » protégé au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sont :

- interdire le défrichement ;
- interdire la coupe rase ;
- autoriser leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées ;
- interdire le boisement d'autres espèces ;
- autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, robinier... ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver, ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique et à la sécurisation des terrains (éboulements ...) ; comme le dispose l'article R421-23 (h) CU, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous « travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément » repéré au titre des L151-23 et R151-43 (4°).

Les prescriptions associées au « secteurs de pelouse et prairie sèches » protégé au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sont :

- interdire la réduction des « secteurs de pelouse sèche » ;
- autoriser les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Les prescriptions associées au « secteurs de haie » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire la suppression des haies, c'est-à-dire leur destruction définitive, sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire et sauf pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, cela sur une longueur maximale de 10 mètres linéaire de haie ;
- interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2% du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;
- autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des haies pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars ;
- n'autoriser des coupes localisées (pas d'une longueur supérieure à 5 m) pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars.

Les prescriptions associées au « secteurs d'arbre isolé » protégés au titre des L151-23 et R151-43 (5°) sous la forme de trame graphique se superposant aux zones sont :

- interdire la suppression des arbres isolés, c'est-à-dire leur destruction définitive, sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- n'autoriser le remplacement d'arbres isolés qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement d'arbres isolés que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- n'autoriser l'élagage des arbres isolés pour des prélèvements de bois qu'entre le 1er août et le 31 mars.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

/.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.



TITRE 6 :

ANNEXE:



1. LEXIQUE :

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

2. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Exploitation agricole :

Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

Exploitation forestière

Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Logement

Comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement

Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination

introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la Construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Artisanat et commerce de détail

Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros

S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

S'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Hébergement hôtelier et touristique

S'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma

S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou

règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou prive de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'Energie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de sante privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de sante ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Salles d'art et de spectacles

Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs prives (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

Autres équipements recevant du public

Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Industrie

Recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau

Recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d' exposition, les parcs d' attraction, les zéniths...