PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COISE (69)

Pièce n°3.1 : Règlement écrit

Approbation

TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS 5

Article 1 - Champ d'application territoriale 5

Article 2 - Division du territoire en zones 5

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique 6

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles 6

Article 5 - Droit de préemption urbain 7

Article 6 – Définitions issues du lexique national 7

Article 7 – Définitions supplémentaires 9

Article 8 - Destinations et sous-destinations 16

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 19

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 19

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 21

Les risques 22

TITRE 3 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS 26

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions 26

- Mouvements de sols 26
- Implantations dans les pentes 27
- Les clôtures 28
- Énergies renouvelables 30
- Climatiseurs - Pompes à chaleur 30
- Autres éléments techniques 30
- Annexes et locaux accessoires 30

Prescriptions particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux constructions bâtes depuis 1960 31

- Toitures 31
- Façades 32
- Menuiseries 32

Prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens 33

- Toitures 33
- Volumes et façades 34
- Percements 34
- Fermeture des grandes ouvertures 35
- Menuiseries 35

Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole) 36

- Toitures 36
- Façades 36

Menuiseries ... 36
Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles) ... 36
Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles) ... 36
Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles) ... 36
Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics ... 36
Les palettes ... 37
Typologies d'enduits ... 37
La palette de couleur des enduits ... 37
La palette de couleurs des menuiseries ... 38
La palette de couleurs des bardages quel que soit le matériau. ... 38
TITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ... 39
U 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ... 40
1-1-Destinations et sous-destinations ... 40
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations ... 41
1-3 mixité fonctionnelle et sociale ... 41
U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère ... 42
2-1- Volumétrie et implantations des constructions ... 42
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 45
2. 3 Stationnement ... 46
U3 Équipement et réseaux ... 46
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ... 46
3.2 Desserte par les réseaux ... 47
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : ... 49
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ... 50
AU 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ... 51
1-1-Destinations et sous-destinations ... 51
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations ... 52
1-3 mixité fonctionnelle et sociale ... 52
AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère ... 53
2-1- Volumétrie et implantations des constructions ... 53
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 55
2. 3 Stationnement ... 56
AU3 Équipement et réseaux ... 56
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ... 56
3.2 Desserte par les réseaux ... 57
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : ... 58

TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 59
A 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 60
1-1-Destinations et sous-destinations 60
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 61
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 62
A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 63
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 63
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 64
2. 3 Stationnement 64
A3 Équipement et réseaux 65
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 65
3.2 Desserte par les réseaux 65
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 66
TITRE 7– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 67
N 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 68
1-1-Destinations et sous-destinations 68
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 69
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 71
N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 71
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 71
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 73
2. 3 Stationnement 73
N3 Équipement et réseaux 74
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 74
3.2 Desserte par les réseaux 74
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 75

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Coise (69).

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

Zones U : Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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.

Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

Zones AU, les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". 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.

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Zones A Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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.

Peuvent être autorisées, en zone A :1° 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)

Zones N. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". 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.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 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 ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 6 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non 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.

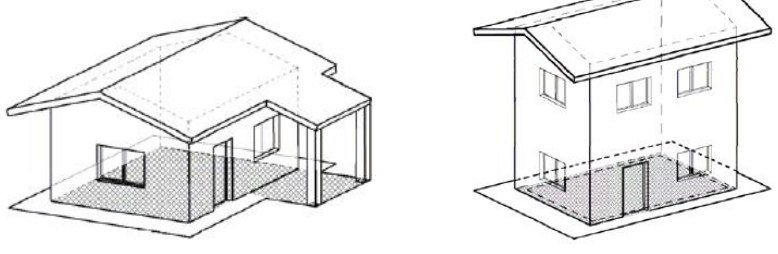
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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.



Latitud

: emprise au sol

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

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.

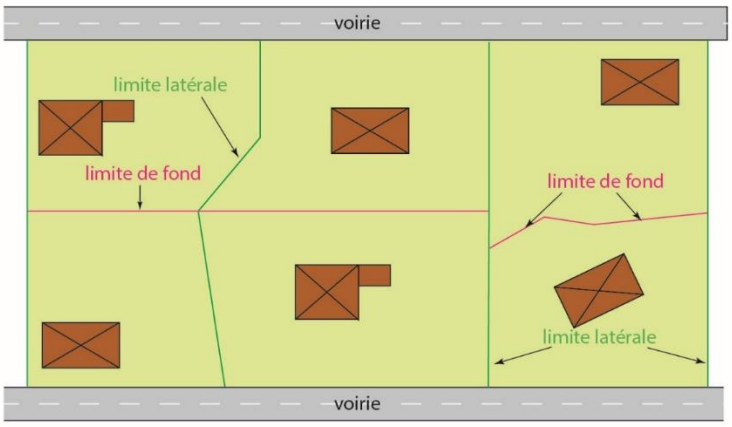
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

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.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante … De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 7 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- Affouillement : Creusement.
- Exhaussement : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2 et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

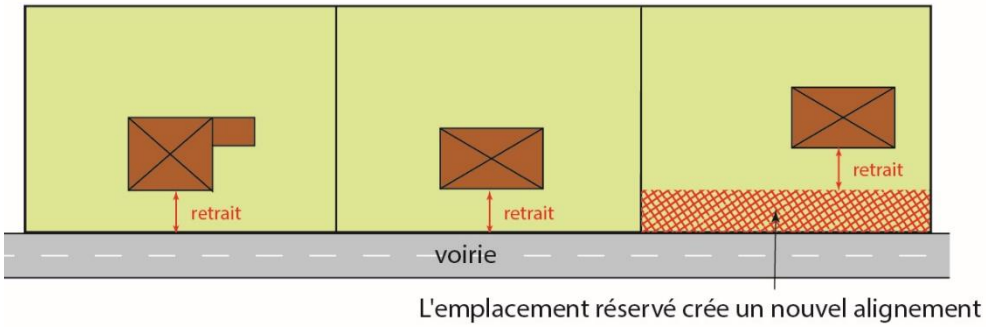
Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.



Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.

Aménagement :

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

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Espaces boisés classés

Article L113-1du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après° et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement

des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- Le caractère professionnel :

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Servitude et emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

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

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

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

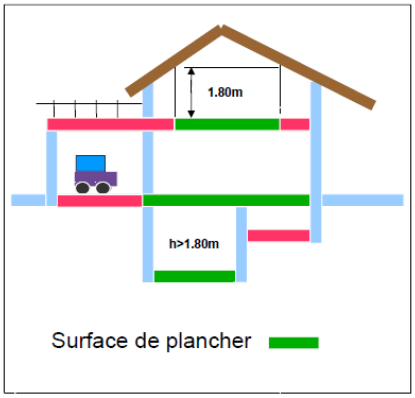
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Cependant, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

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

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

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition

d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Des boisements, parcs et jardins**

Dans ces secteurs :

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz) et les accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces identifiés au titre de l'article 151-19, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux. Les boisements défrichés devront être replantés sauf contraintes techniques dûment justifiées, le caractère boisé doit être maintenu.

Si des haies sont identifiées sur le document graphique, en cas de travaux, la continuité végétale des haies devra être reconstituée.

Dans ces secteurs sont autorisés les annexes et piscines des habitations existantes sans abattage d'arbres.

- **Les arbres isolés et alignements végétaux**

Prescriptions :

Ces arbres identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire.

- **Les éléments bâtis**

En cas de souhait de démolition, un permis de démolir est exigé. Il pourra être refusé au regard du caractère patrimonial.

Prescriptions :

Les éléments bâtis identifiés doivent être préservés. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux, des couleurs et de l'architecture d'origine.

En particulier concernant les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 dans le centre bourg :

- Les corniches et couronnements en toiture présents doivent être maintenus et restaurés dans leur aspect, matériaux et couleurs d'origine (CF photos ci-après de certains de ces éléments des bâtiments identifiés).

- Les appareillages de pierre doivent être maintenus.
- La continuité existante des égouts de toits entre les constructions doit être préservée en cas d'aménagement.
- Pour les façades donnant sur la voie ou les emprises publiques : les axes verticaux et horizontaux des percements doivent être maintenus : pas de bouchage des percements présent et en cas de nouveaux percements, ils doivent être réalisés dans l'axe vertical de ceux existants (y compris les fenêtres de toit).
- Les dimensions des nouveaux percements doivent être identiques pour toutes les ouvertures du même plan horizontal d'une même façade sauf en RDC.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides et des corridors écologiques.

- Pour les corridors :

Prescriptions :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

Préconisations :

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

- Pour les zones humides :

Prescriptions :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, ou de projet agricole indispensable à l'exploitation, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Les risques

Inondation :

La commune est concernée par un risque d'inondation pris en compte par un PPRi en cours d'établissement. Celui-ci est une servitude d'utilité publique qui sera annexée au PLU. Dans l'attente de l'approbation du PPRni, le PLU affiche à titre provisoire et d'information, la trame des risques identifiés par les études d'aléas menées dans le cadre de l'étude du PPRNi. Cette trame deviendra caduque à l'approbation du PPRNI.

Risques géologiques

La commune a fait réaliser une étude sur le risque de glissement de terrains par le bureau Géotec. Cette étude est intégrée au PLU et reportée sur le zonage. Une carte de constructibilité est définie de la façon suivante :

	Zone naturelle Zone agricole	**Zone urbanisée Zone urbanisable**
Aléa Fort	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)
Aléa Moyen	Inconstructible (icG2, icP2)	Constructible avec prescriptions (cG2, cP2)
Aléa Faible	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)
Hors aléa	Constructible	Constructible

Elle définit plusieurs niveaux de constructibilité et des prescriptions en fonction du niveau de risques :

Les prescriptions sont les suivantes :

Prescriptions				Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	Etudes géotechniques	
				Zone inconstructible (icG2)
				Constructions :
X				**- interdites sauf,** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité : - **nouveaux bâtiments techniques agricoles** strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen - **extensions** ou **annexes** nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des **bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques** existants - **extensions limitées** ou **annexes des bâtiments d'habitation** - **autres exceptions***
	X	X		**- avec prescriptions / recommandations spéciales :** - **si ERP** : réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation
X				- **maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage :** dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
	X X		X	- adaptation de la construction à la nature du terrain définie par : - une **étude géotechnique de sol** ** - et le cas échéant une **étude de structure**
		X		- contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface
				Affouillements et exhaussements :
X				- **interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
	X			**- avec prescription spéciale :** étude géotechnique de stabilité de versant
				Camping caravanage et piscines
X				**- interdit**

*** : Exceptions :**

a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,

c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite

d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité

e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.

f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées

g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article

h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général

i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

j) les installations et structures provisoires

** : **cf annexe 4bis** : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique.

Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Prescriptions				Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	Etudes géotechniques	
				Zone constructible (cG1)
				Constructions :
X				**- autorisées**
X				- **avec prescriptions/ recommandations spéciales :** - **maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage** : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
	X X		X	- adaptation de la construction à la nature du terrain définie par : - une **étude géotechnique de sol** **
		X		- contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface
				Affouillements et exhaussements :
X				- **autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
	X X			- adaptation des travaux (remblais-déblais) à la nature du terrain - **étude géotechnique** de stabilité de versant

** : **cf annexe 4bis** : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique.

Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Prescriptions			Chutes de blocs (aléa faible)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	
			Zone constructible (cP1)
			Constructions :
X			**- autorisées**
	X	X	**- avec prescriptions /recommandations spéciales :** **- si ERP** : réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation
X			- privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement
X	X		- adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment : - **protection ou renforcement des façades exposées** (y compris ouvertures) - accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité les protéger
X			- intégration, dans la mesure du possible, des locaux techniques du côté des façades exposées
		X	- **étude de diagnostic** de chutes de blocs
			Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions :
X			- **autorisées :**
	X		- **avec prescription spéciale :** protection à assurer contre l'impact des blocs
			Camping caravanage
X			**- interdit**

De plus dans les zones d'aléas forts et moyens de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- Garantir la stabilité géologique du sol et du sous-sol des constructions, travaux, ouvrages et ne pas porter atteinte à la sécurité des occupants ou utilisateurs ni celle des tiers.
- Ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions générales. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en an annexe du PLU. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis à vis des occupants ou usagers.

TITRE 3 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Ce titre met en place des prescriptions selon les thématiques suivantes :

- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation
- Restauration des bâtiments anciens
- Les bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Les palettes de la commune

NB : Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé dans le présent titre est autorisé sans conditions particulières.

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel avant travaux au droit du déblai/remblai.

Ces dispositions ne 'appliquent pas aux constructions et installations agricoles

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire

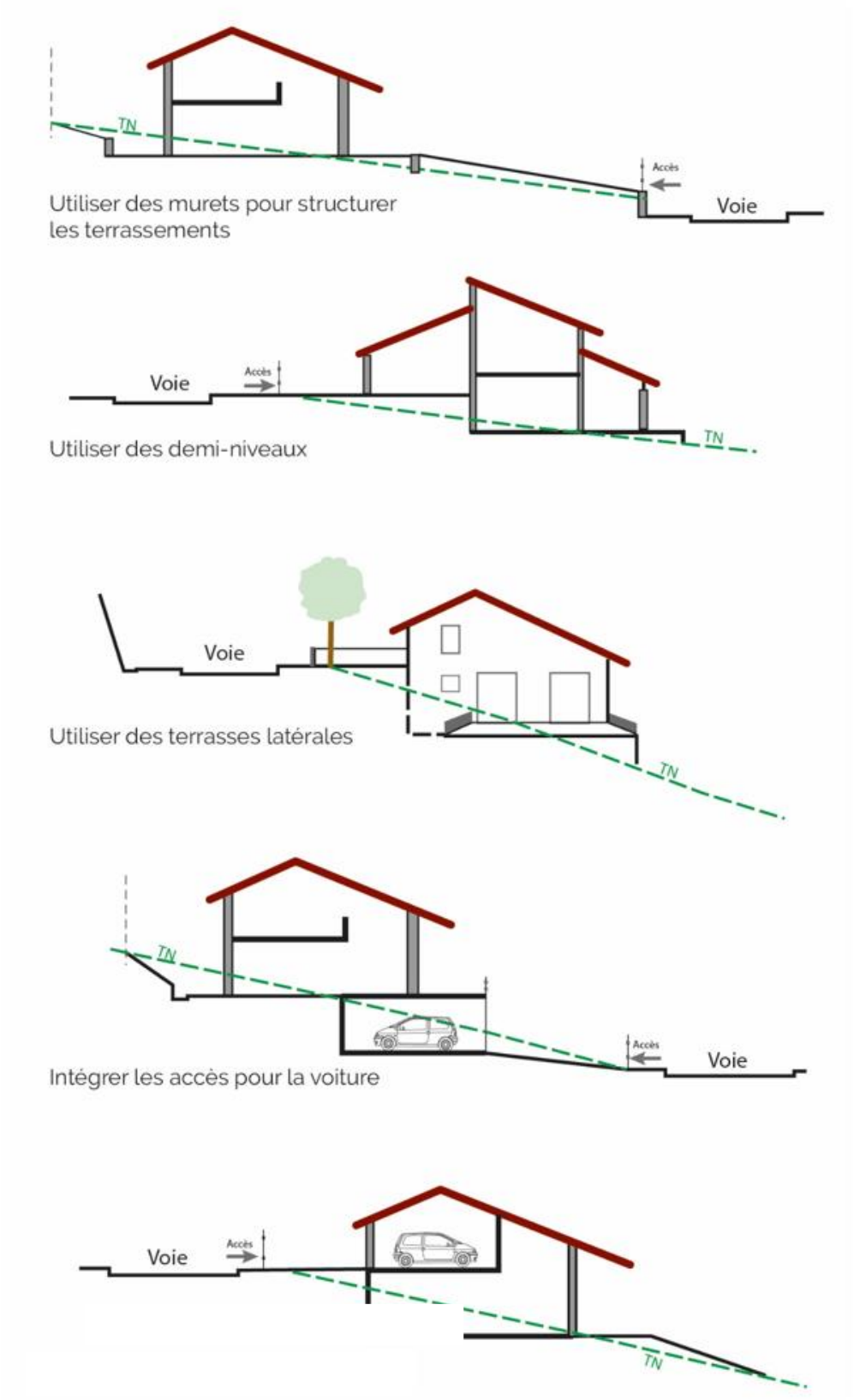
Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés

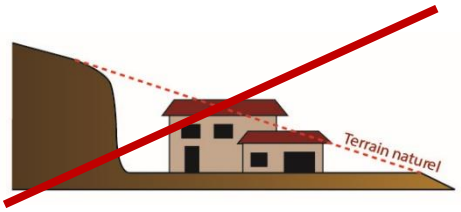
Les enrochements sont autorisés s'ils sont végétalisés. Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés de façon limitée et avec un remplissage de pierre de couleur locale. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.

Implantations dans les pentes

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



Sur terrain plat, éviter les talus et décaissements trop importants.



Les clôtures

Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Nouvelles clôtures

- Hauteur- définition

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière,

- Aspect

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m
- Soit d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.80m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couvertine. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture. Dans ce cas on privilégiera son positionnement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Soit de gabions limités à 1m de hauteur. Ils seront limités à 30% de la totalité du linéaire de clôture.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés

Lorsque la clôture est sur un mur de soutènement, la hauteur ne dépassera pas 1.50 m.

En front de rue les clôtures à claire voie sont à privilégier sur murette ou non : la hauteur totale ne pouvant pas excéder 1.80m.

- Clôtures interdites :

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris…
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, en limites des emprises publiques et des voies de circulation et des chemins piétonniers.
- Les clôtures en fausse végétation, ou de couleur claire sont interdites

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :

Illustrations non exhaustives de clôtures autorisées :

Énergies renouvelables

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou suivre la pente de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade,
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade
- Pour toutes les constructions : les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile romane ou des autres tuiles traditionnelles locales sont autorisées sur l'intégralité de la surface de la toiture,

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires sur les toitures terrasses sont autorisés sans prescription spécifique.

Panneaux solaires en façades

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,

Panneaux solaires sur le terrain

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler ou de les rendre moins perceptibles

Climatiseurs - Pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…) ou à l'intérieur des constructions.

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants sur l'espace public. Ils seront masqués par un dispositif architectural,

S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être masqués par des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et non saillantes sur la voie.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

Le stockage des conteneurs doit être prévu à l'intérieur des constructions ou sur les parties privatives.

Annexes et locaux accessoires

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m.

En cas de petite volumétrie telle que définie, la couleur des toitures devra être de couleur sombre : rouge sombre, anthracite, vert sombre. Les autres aspects ne sont pas réglementés.

Si la volumétrie est plus importante : Les annexes et locaux accessoires devront être réalisées, avec le même aspect que le bâtiment principal ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre, enduit de finition fine respectant la palette de couleurs mise en place…).

Prescriptions particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux constructions bâtes depuis 1960

Toitures

- **Toitures avec pentes**

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures avec pentes devront présenter des pentes maximales de 40%.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.50 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, les extensions et les annexes aux habitations. Toutefois les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions d'activités agricoles ou artisanales.

Pour les toitures à pentes, la couverture sera constituée de tuiles canal ou similaire dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles des Monts du Lyonnais ou de tuiles mécaniques à emboîtement, de ton rouge, rouge nuancé.

- **Exceptions à la règle :**

La pente et le type de couverture ne sont pas réglementés pour les vérandas.

- **Ouvertures en toiture :**

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit

Les chiens assis et jacobines sont interdits sauf en cas de toitures présentant avant travaux ce type d'ouverture,

Chien assis

Jacobine

- **Toitures terrasses**

L'acrotère sera souligné par un débord ou un bandeau de traitement différent de la façade.

Façades

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf si elles sont situées dans un coffrage enduit comme la façade.

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible, aucune autre tuyauterie n'est admise en façade, en cas de réhabilitation elles devront être disposées de façon la moins visible possible.

Les piliers seront sobres (les colonnes et chapiteaux sont interdits).

Les enduits seront de finition fine (Gratté fin, Gratté moyen, ou taloché),

La couleur devra respecter la palette mise en place.

Les bardages en composite en façade sont autorisés sous réserves cumulatives de respecter la palette de couleurs mise en place, de ne pas concerner l'ensemble des façades, et d'être en harmonie avec l'environnement.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves. En cas de réhabilitation et d'impossibilité technique de les intégrer, il est souhaitable de les masquér ou de les habiller (lambrequins).

Les couleurs devront respecter la palette mise en place et intégrée au règlement du PLU

Illustrations de lambrequins :

Prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme ancien les bâtiments édifiés avant 1960.

Toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

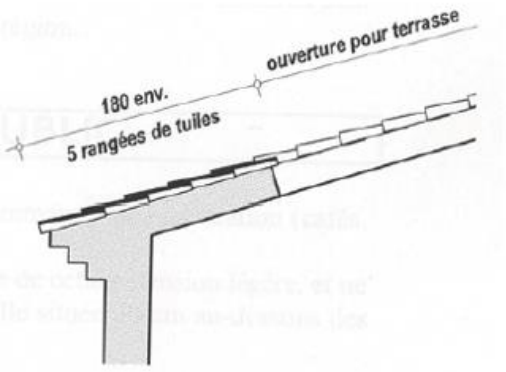
Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Toutefois sont autorisées des terrasses partielles dans les conditions suivantes :

- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
- Entre la rive du faitage de la toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 0.70 m minimum dans le plan de la toiture,
- Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,



Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

Volumes et façades

D'une façon générale les volumes ne seront ni arasés ni surélevés en cas de réhabilitation, sauf pour les volumes en RDC qui pourront être portés à du R+1. La création de balcons en saillie est autorisée s'ils sont en bois.

Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées en bon état. Les enduits seront de finition lisse et sur le pisé ils seront réalisés à la chaux,

Les éléments de façade en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents s'ils sont appareillés à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements. Le pisé en bon état et bien protégé (débords de toits, soubassements en pierres, briques ou galets) pourra rester apparent. Les bardages sont interdits sauf s'ils sont en bois.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées préférentiellement dans les angles du bâtiment, Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forgets ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites. La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et annexée au règlement,

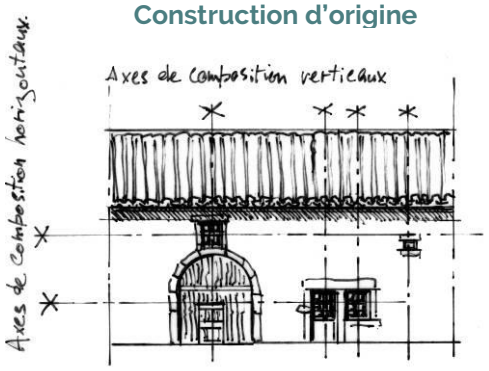
Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

Percements

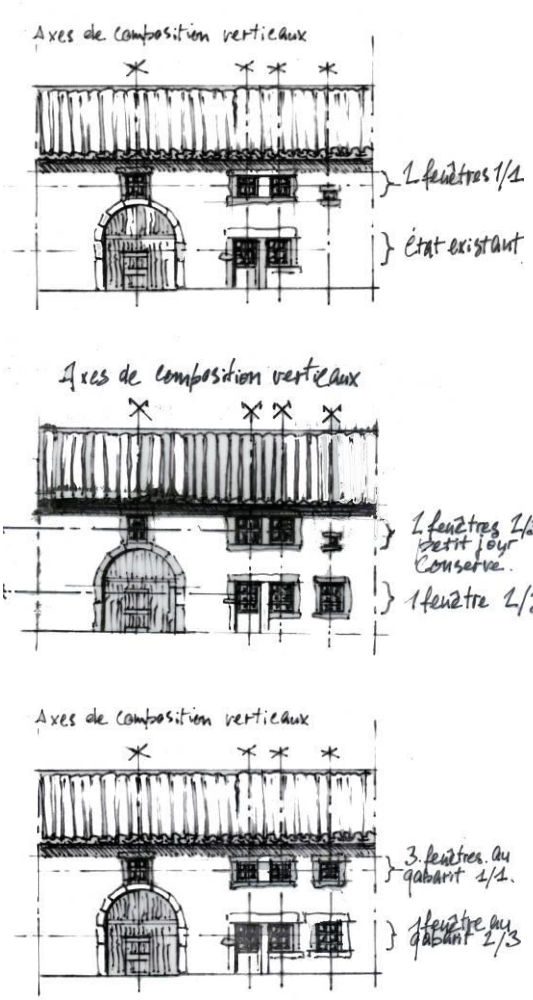
La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Illustration

Construction d'origine



Typologies de percements possibles



Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.

Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

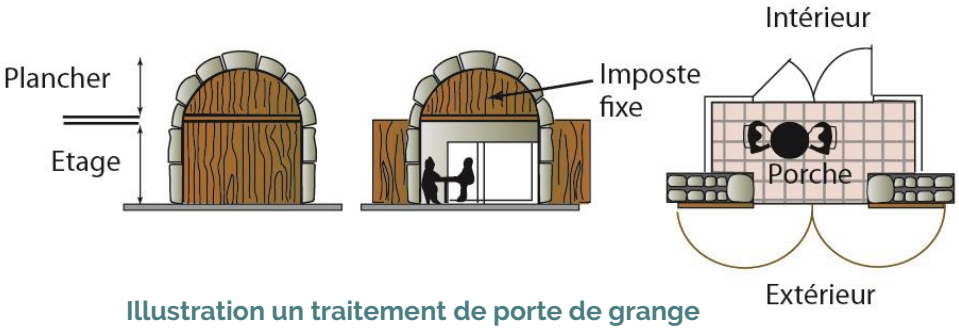


Illustration un traitement de porte de grange

Menuiseries

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect,).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les volets battants seront maintenus de préférence pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant,

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

La couleur des menuiseries respectera la palette mise en place et intégrée au règlement

Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)

Toitures

Leur pente doit être au maximum de 40%,

Les toitures terrasse sont autorisées sans prescription particulière.

Le faîtage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli…). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), les panneaux solaires en toiture ne sont pas concernés par cette disposition.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être rouge nuancé. Le panachage de couleurs de tuiles est interdit.

Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades, En cas d'enduits ils seront de finition lisse, les enduits. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

La couleur blanche est interdite. La couleur respectera la palette mise en place.

Menuiseries

La couleur blanche est à éviter.

Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées

Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

Les bâtiments techniques annexes seront traités dans le même aspect que la construction principale ou être traités avec un enduit.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

Les palettes

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché

La palette de couleur des enduits

Seules les couleurs suivantes sont autorisées :

La palette de couleurs des menuiseries

RAL n° :

1000	1001	1002
1013	1014	1015
1019	1020	3003
3004	3005	3007
3009	3011	5008
5011	6000	6003
6006	6007	6008
6012	6013	6015
6022	7000	7001
7002	7003	7004
7005	7006	7009
7010	7011	7011
7012	7013	7015
7016	7021	7022
7030	7031	7032
7033	7034	7035
7036	7037	7038
7039	7040	7043
7044	7045	7046
7047	8002	8003
8011	8012	8014
8016	8017	8019
8022	8025	9001
9004	9006	9007

La palette de couleurs des bardages quel que soit le matériau.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Le PLU distingue les zones U suivantes :

- La zone Ua : secteur de centralité historique multifonctionnelle avec une zone Ua1 correspondant au bourg et une zone Ua2 correspondant au bâtie historique du Vieux Coise de hauteur moindre que dans le bourg.
- La zone Ub : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire
- La zone Ue : secteur principalement dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- La zone Ui : Secteur principalement dédié aux activités économiques non commerciales

U 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* n° : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant avec le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ua1 et Ua2	Ub	Ue	Ui
Habitation	Logement	**V**	**V**	**X**	**X**
	Hébergement	**V**	**V**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V**	**X**	**X**	**V*2**
	Restauration	**V**	**X**	**X**	**X**
	Commerce de gros	**V**	**X**	**X**	**V**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**V**	**X**	**V**
	Hôtel	**V**	**V**	**X**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**V**	**V**	**X**	**X**
	Cinéma	**V**	**V**	**V**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	**V**	**V**	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**	**V**	**V**	**V**
	Équipements sportifs	**V**	**V**	**V**	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**	**V**	**V**	**V**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**X**	**X**	**V**
	Entrepôt	**X**	**X**	**X**	**V**
	Bureau	**V**	**V**	**X**	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**V**	**X**	**V**	**V**

Autres usages

Usages	Ua1 et Ua2	Ub	Ue	Ui
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	V*3	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	V	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V	X	V*1	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	V*1	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour les locaux d'exposition vente des activités présentes et dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30%de la surface de plancher d'activités et d'être intégrées dans le volume de la construction principale.

N°3 : Les dépôts de matériaux, stockages sont autorisés sous réserves d'être liés aux équipements d'intérêt collectif.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

U 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition *:*

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à toutes les zones U

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

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ua1	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des constructions principales sera au minimum de R+1 et 6 m à l'égout du toit et au maximum de R+2+combles et 10 m à l'égout du toit. Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6 m à l'égout du toit.
Ua2	La hauteur des constructions est limitée à R+1+c et à 6 m à l'égout du toit.
Ub	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6 m à l'égout du toit.
Ue	La hauteur n'est pas réglementée.
Ui	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones U

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
Ua1 et Ua2	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie. Dans la zone Ua concernée par l'OAP l'implantation est libre.
Ub	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Ue	Implantation libre
Ui	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

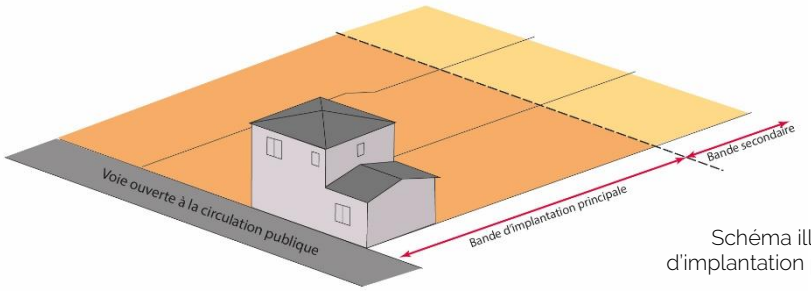


Schéma illustratif des bandes d'implantation principale et secondaire

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ua1 et Ua2	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est de H/2 avec au minimum 3 m. Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine. • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses) Dans la zone Ua concernée par l'OAP l'implantation est libre.
Ub	Les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)
Ue	Implantation libre
Ui	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui, la construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 m. Sinon l'implantation est libre.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Ua1 et Ua2	Non réglementé
Ub	Non réglementé
Ue	Non réglementé
Ui	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Ua1 et Ua2	Non réglementé
Ub	Non réglementé
Ue	Non réglementé
Ui	Non réglementé

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

Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 5 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 5 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 3 logements et/ou de 3 lots, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces 5 à s de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysager.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ua1 et Ua2	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle.
Ub	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle avec un minimum de 50 m² par logement
Ue	Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2 m
Ui	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ».

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ua1 et Ua2	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination. • Pour la construction neuve, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 6 hébergements créés • De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement
Ub	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement
Ue	Non réglementé
Ui	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues.

U3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

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

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

En zone Ub un retrait minimal de 5 m est exigé pour les accès.

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 5 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

De plus dans la zone Ub

- Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones U :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

De plus dans la zone Ub :

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une desserte par des réseaux communs pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un zonage pluvial annexé au PLU. Les prescriptions du zonage pluvial sont à mettre en œuvre dans tout projet d'aménagement ou de construction.

Notamment la gestion des eaux pluviales devra respecter les prescriptions suivantes :

- Récupération des eaux pluviales

Il est conseillé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération. Le dispositif de récupération pourra présenter un volume minimal de 0,2 m^3 par tranche de 10 m^2 de toiture, dans la limite de 10 m^3. Ce volume peut être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les eaux récupérées peuvent être réutilisées pour l'arrosage, le lavage des extérieurs et sous certaines conditions (Cf. Arrêté du 21 août 2008) pour les toilettes et le nettoyage du linge. Le réseau d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit être clairement identifiable, ne présenter aucunes interconnexions avec le réseau d'eau potable et être équipé impérativement d'un compteur en cas d'utilisation de l'eau à l'intérieur du bâtiment.

- Infiltration

L'infiltration des eaux pluviales sera envisagée en priorité par les aménageurs (sont soumis à l'obligation d'infiltration toutes les surfaces construites ou imperméabilisées du projet). En effet, la diffusion progressive de l'eau pluviale dans le sol par l'ouvrage d'infiltration constitue la meilleure solution de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales générées par un évènement pluvieux de période de retour minimale de 30 ans est requise. Si l'aménageur envisage un rejet des eaux pluviales en dehors de sa parcelle, il sera tenu de démontrer que la solution de gestion par infiltration n'est pas envisageable ou suffisante. Une étude technique devra être conduite pour justifier ces aspects ainsi que l'absence de risques et de nuisances sur l'environnement général du projet.

- Rétention

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m^3 par tranche de 10 m^2 de surface imperméabilisée, devra être mis en œuvre. Cet ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation permettant de réguler à un débit de fuite de 2 l/s. À noter, dans le cas d'un projet s'inscrivant dans un tènement prévoyant un ouvrage de rétention collectif correctement dimensionné, exemple la construction d'une maison dans un lotissement pourvu d'un bassin de rétention, l'aménageur pourra être dispensé d'un ouvrage de rétention. La mise en œuvre de dispositifs de rétention non étanches devra être privilégiée (sauf risques et contraintes avérées).

La figure ci-contre présente le schéma d'un jardin de pluie, dispositif permettant de coupler l'infiltration (infiltration des eaux pluviales les plus courantes au droit du massif de grave) et la rétention des eaux pluviales (stockage des eaux pluviales au droit de la noue de rétention et régulation des eaux pluviales du fait de la mise en œuvre d'un orifice de régulation).

- Rejet

Le rejet des eaux pluviales post régulation ou post infiltration s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif. En tant que maître d'ouvrage de ses réseaux, la collectivité compétente se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures d'assainissement (eaux usées ou unitaire) si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude.

De plus dans la zone Ub :

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé des ouvrages de rétention communs à l'échelle de l'ensemble de l'opération ou de l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Le PLU distingue les zones AU suivantes

- La zone 1AUa à vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation. Cette zone comporte deux secteurs 1AUah1 et 1AUah2 de volumétries différentiées.
- La zone 1AUi à vocation principale économique ouverte à l'urbanisation

AU 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* n° : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant avec le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUah1 et 1AUah2	1AUi
Habitation	Logement	**V**	**X**
	Hébergement	**V**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**V*2**
	Restauration	**X**	**X**
	Commerce de gros	**X**	**V**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**V**
	Hôtel	**V**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**V**	**X**
	Cinéma	**V**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**	**V**
	Équipements sportifs	**V**	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**	**V**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**V**
	Entrepôt	**X**	**V**
	Bureau	**V**	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**V**

Autres usages

Usages	1AUah1 et 1AUah2	1AUi
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour les locaux d'exposition vente des activités présentes et dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30%de la surface de plancher d'activités et d'être intégrées dans le volume de la construction principale.

N°3 : Les dépôts de matériaux, stockages sont autorisés sous réserves d'être liés aux équipements d'intérêt collectif.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition *:*

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à toutes les zones AU

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

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
1AUah1	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 9m à l'égout du toit.
1AUah2	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.
1AUi	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones AU

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10 m^2 et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
1AUah1 et 1AUah2	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
1AUi	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

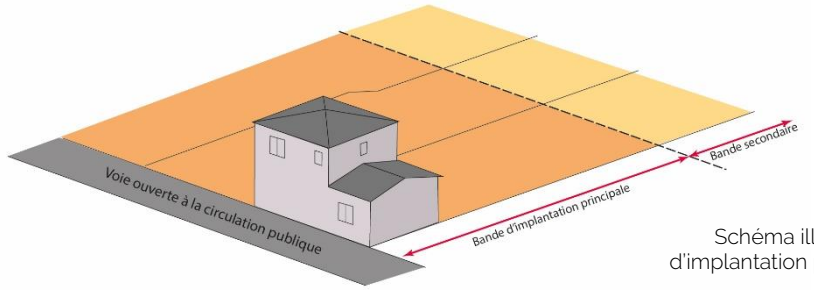


Schéma illustratif des bandes d'implantation principale et secondaire

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
1AUah1 et 1AUah2	Les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)
1AUi	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone 1AUi avec la zone A ou la zone N, ou la zone Ub, la construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 5m. Sinon l'implantation est libre.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
1AUah1 et 1AUah2	Non réglementé
1AUi	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
1AUah1 et 1AUah2	Non réglementé
1AUi	Non réglementé

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

Dispositions applicables à toutes les zones AU

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 5 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 5 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 3 logements et/ou de 3 lots, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysager.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUah1 et 1AUah2	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle avec un minimum de 50m² par logement
1AUi	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ».

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUah1 et 1AUah2	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement
1AUi	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues.

AU3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

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

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

En zone **1AUah1 et 1AUah2** un retrait minimal de 5m est exigé pour les accès.

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 5 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones AU :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

De plus dans les zones 1AUah1 et 1AUah2:

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une desserte par des réseaux communs pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un zonage pluvial annexé au PLU. Les prescriptions du zonage pluvial sont à mettre en œuvre dans tout projet d'aménagement ou de construction.

Notamment la gestion des eaux pluviales devra respecter les prescriptions suivantes :

- Récupération des eaux pluviales

Il est conseillé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération. Le dispositif de récupération pourra présenter un volume minimal de 0,2 m^3 par tranche de 10 m^2 de toiture, dans la limite de 10 m^3. Ce volume peut être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les eaux récupérées peuvent être

réutilisées pour l'arrosage, le lavage des extérieurs et sous certaines conditions (Cf. Arrêté du 21 août 2008) pour les toilettes et le nettoyage du linge. Le réseau d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit être clairement identifiable, ne présenter aucunes interconnexions avec le réseau d'eau potable et être équipé impérativement d'un compteur en cas d'utilisation de l'eau à l'intérieur du bâtiment.

- Infiltration

L'infiltration des eaux pluviales sera envisagée en priorité par les aménageurs (sont soumis à l'obligation d'infiltration toutes les surfaces construites ou imperméabilisées du projet). En effet, la diffusion progressive de l'eau pluviale dans le sol par l'ouvrage d'infiltration constitue la meilleure solution de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales générées par un évènement pluvieux de période de retour minimale de 30 ans est requise. Si l'aménageur envisage un rejet des eaux pluviales en dehors de sa parcelle, il sera tenu de démontrer que la solution de gestion par infiltration n'est pas envisageable ou suffisante. Une étude technique devra être conduite pour justifier ces aspects ainsi que l'absence de risques et de nuisances sur l'environnement général du projet.

- Rétention

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m^3 par tranche de 10 m^2 de surface imperméabilisée, devra être mis en œuvre. Cet ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation permettant de réguler à un débit de fuite de 2 l/s. À noter, dans le cas d'un projet s'inscrivant dans un tènement prévoyant un ouvrage de rétention collectif correctement dimensionné, exemple la construction d'une maison dans un lotissement pourvu d'un bassin de rétention, l'aménageur pourra être dispensé d'un ouvrage de rétention. La mise en œuvre de dispositifs de rétention non étanches devra être privilégiée (sauf risques et contraintes avérées).

La figure ci-contre présente le schéma d'un jardin de pluie, dispositif permettant de coupler l'infiltration (infiltration des eaux pluviales les plus courantes au droit du massif de grave) et la rétention des eaux pluviales (stockage des eaux pluviales au droit de la noue de rétention et régulation des eaux pluviales du fait de la mise en œuvre d'un orifice de régulation).

- Rejet

Le rejet des eaux pluviales post régulation ou post infiltration s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif. En tant que maître d'ouvrage de ses réseaux, la collectivité compétente se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures d'assainissement (eaux usées ou unitaire) si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude.

De plus dans les zones 1AUah1 et 1AUah2:

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé des ouvrages de rétention communs à l'échelle de l'ensemble de l'opération ou de l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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.

Le PLU met en place :

- Une zone A constructible pour les besoins économiques des exploitations agricoles professionnelles.
- Une zone Ai : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées permettant l'évolution des activités non agricoles présentes dans la zone agricole
- Une zone Ap interdisant de protection des grands perspectives paysagères

A 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	A	Ap	Ai
Habitation	Logement	**V*4**	**X**	**V*4**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**X**	**V*7**
	Restauration	**X**	**X**	**X**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	**X**	**V*7**
	Hôtel	**X**	**X**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**V*7**
	Cinéma	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**	**X**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**V*6**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**V**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**X**	**V*7**
	Entrepôt	**X**	**X**	**V*7**
	Bureau	**X**	**X**	**V*7**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**

Autres usages

Usages	A	Ap	Ai
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V*5	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V*5	X	X
Les installations photovoltaïques au sol	V*10	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour les locaux d'exposition vente des activités présentes et dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30%de la surface de plancher d'activités et d'être intégrées dans le volume de la construction principale.

N°3 : Les dépôts de matériaux, stockages sont autorisés sous réserves d'être liés aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations par construction nouvelle :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée : l'intégralité des nouvelles habitations doit être situées dans un rayon maximal de 100 m du bâtiment technique le plus proche.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés vers toutes destinations pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans la limite de 200m² de surface de plancher dans l'enveloppe bâtie existante.

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à l'activité agricole.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires 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 ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

N°7 : les constructions de la sous-destination considérée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les extensions des constructions existantes de la sous destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m² d'emprise au sol totale de la construction.
- Les nouvelles constructions nécessaires à l'activité existante sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol par construction et doit être située à moins de 20 m de la construction d'activités existantes. La distance est mesurée au point le plus rapproché de la construction.

N°10 Les installations photovoltaïques au sol ne sont autorisées que si elles sont disposées sur des terrains pollués ou stériles et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.3- Hauteur

Définition *:*

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à toutes les zones A

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

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
A	La hauteur des constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6 m à l'égout du toit. La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15 m à l'égout du toit
Ap	Non réglementé, aucune nouvelle construction possible
Ai	La hauteur des constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6 m à l'égout du toit La hauteur des constructions d'activités autorisées est limitée à 10 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones A

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10 m^2 et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles doivent toutefois être situées à moins de 20 m de la construction principale au point le plus rapproché de la construction.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
A	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Ap	Non réglementé, aucune nouvelle construction possible
Ai	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
A	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives soit en limite séparative
Ap	Non réglementé, aucune nouvelle construction possible
Ai	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
A	Non réglementé
Ap	Non réglementé, aucune nouvelle construction possible
Ai	Non réglementé

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

Dispositions applicables à toutes les zones A

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
A et Ai	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de

	stationnement automobile par logement créé. • Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.
Ap	Non réglementé, aucune nouvelle construction possible

A3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

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

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

3.1.2 Voirie :

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

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un zonage pluvial annexé au PLU. Les prescriptions du zonage pluvial sont à mettre en œuvre dans tout projet d'aménagement ou de construction.

Notamment la gestion des eaux pluviales devra respecter les prescriptions suivantes :

- Récupération des eaux pluviales

Il est conseillé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération. Le dispositif de récupération pourra présenter un volume minimal de 0,2 m^3 par tranche de 10 m^2 de toiture, dans la limite de 10 m^3. Ce volume peut être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les eaux récupérées peuvent être réutilisées pour l'arrosage, le lavage des extérieurs et sous certaines conditions (Cf. Arrêté du 21 août 2008) pour les toilettes et le nettoyage du linge. Le réseau d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit être clairement identifiable, ne présenter aucunes interconnexions avec le réseau d'eau potable et être équipé impérativement d'un compteur en cas d'utilisation de l'eau à l'intérieur du bâtiment.

- Infiltration

L'infiltration des eaux pluviales sera envisagée en priorité par les aménageurs (sont soumis à l'obligation d'infiltration toutes les surfaces construites ou imperméabilisées du projet). En effet, la diffusion progressive de l'eau pluviale dans le sol par l'ouvrage d'infiltration constitue la meilleure solution de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales générées par un évènement pluvieux de période de retour minimale de 30 ans est requise. Si l'aménageur envisage un rejet des eaux pluviales en dehors de sa parcelle, il sera tenu de démontrer que la solution de gestion par infiltration n'est pas envisageable ou suffisante. Une étude technique devra être conduite pour justifier ces aspects ainsi que l'absence de risques et de nuisances sur l'environnement général du projet.

- Rétention

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m^3 par tranche de 10 m^2 de surface imperméabilisée, devra être mis en œuvre. Cet ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation permettant de réguler à un débit de fuite de 2 l/s. À noter, dans le cas d'un projet s'inscrivant dans un tènement prévoyant un ouvrage de rétention collectif correctement dimensionné, exemple la construction d'une maison dans un lotissement pourvu d'un bassin de rétention, l'aménageur pourra être dispensé d'un ouvrage de rétention. La mise en œuvre de dispositifs de rétention non étanches devra être privilégiée (sauf risques et contraintes avérées).

La figure ci-contre présente le schéma d'un jardin de pluie, dispositif permettant de coupler l'infiltration (infiltration des eaux pluviales les plus courantes au droit du massif de grave) et la rétention des eaux pluviales (stockage des eaux pluviales au droit de la noue de rétention et régulation des eaux pluviales du fait de la mise en œuvre d'un orifice de régulation).

- Rejet

Le rejet des eaux pluviales post régulation ou post infiltration s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif. En tant que maître d'ouvrage de ses réseaux, la collectivité compétente se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures d'assainissement (eaux usées ou unitaire) si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

En cas de changement de destination tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

TITRE 7– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle es zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". 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.

Le PLU met en place plusieurs types de zones :

- Une zone N de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
- Une zone Ni : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées permettant l'évolution des activités non agricoles présentes dans la zone naturelle
- Une zone Nt : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées permettant l'évolution des activités et d'hébergements touristiques présentes dans la zone naturelle.
- Une zone Nl : secteur d'aménagement de loisirs de plain air

N 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	N	Ni	Nl	Nt
Habitation	Logement	**V*8**	**V*8**	**V*8**	**V*8**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**V*7**	**X**	**X**
	Restauration	**X**	**X**	**X**	**V**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	**V*7**	**X**	**X**
	Hôtel	**X**	**X**	**X**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**	**V*9**
	Cinéma	**X**	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**	**X**	**X**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**X**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**V**	**X**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**V*7**	**X**	**X**
	Entrepôt	**X**	**V*7**	**X**	**X**
	Bureau	**X**	**V*7**	**X**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**	**X**

Autres usages

Usages	N	Ni	Nl	Nt
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	V*11
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X
Les installations photovoltaïques au sol	X	X	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour les locaux d'exposition vente des activités présentes et dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30%de la surface de plancher d'activités et d'être intégrées dans le volume de la construction principale.

N°3 : Les dépôts de matériaux, stockages sont autorisés sous réserves d'être liés aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée : l'intégralité des nouvelles habitations doit être situées dans un rayon maximal de 100 m du bâtiment technique le plus proche.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de

l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans la limite de 200m² de surface de plancher dans l'enveloppe bâtie existante.

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à l'activité agricole.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires 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 ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

N°7 : les constructions de la sous-destination considérée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les extensions des constructions existantes de la sous destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m² d'emprise au sol totale de la construction.
- Les nouvelles constructions nécessaires à l'activité existante sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol par construction et doit être située à moins de 20 m de la construction d'activités existantes. La distance est mesurée au point le plus rapproché de la construction.

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
    - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés vers toutes destinations pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans la limite de 200m² de surface de plancher dans l'enveloppe bâtie existante.

N° 9 : les constructions de la sous-destination considérée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les extensions des constructions existantes de la sous destination concernée sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale de la construction.
- Les nouvelles constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150 m² d'emprise au sol par construction.

N°10 Les installations photovoltaïques au sol ne sont autorisées que si elles sont disposées sur des terrains pollués ou stériles et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

N° 11: les hébergements touristiques de plein air et habitations légères de loisirs sont limités à 4 emplacements pour la zone Nt considérée.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.4- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à toutes les zones N

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à

des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
N et Nl	La hauteur des constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.
Ni	La hauteur des constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit La hauteur des constructions d'activités autorisées est limitée à 10 m à l'égout du toit.
Nt	La hauteur des constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones N

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles doivent toutefois être situées à moins de 20 m de la construction principale au point le plus rapproché de la construction

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
N	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Ni	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Nl	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de

	l'alignement actuel ou futur de la voie.
Nt	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
N	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives ou en limite séparative
Ni	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives ou en limite séparative
Nl	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives ou en limite séparative
Nt	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives ou en limite séparative

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
N	Non réglementé
Ni	Non réglementé
Nl	Non réglementé
Nt	Non réglementé

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

Dispositions applicables à toutes les zones N

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
N Ni Nl et Nt	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé. • Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.

N3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

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

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

3.1.2 Voirie :

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

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

La commune est concernée par un zonage pluvial annexé au PLU. Les prescriptions du zonage pluvial sont à mettre en œuvre dans tout projet d'aménagement ou de construction.

Notamment la gestion des eaux pluviales devra respecter les prescriptions suivantes :

- Récupération des eaux pluviales

Il est conseillé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération. Le dispositif de récupération pourra

présenter un volume minimal de 0,2 m^3 par tranche de 10 m^2 de toiture, dans la limite de 10 m^3. Ce volume peut être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les eaux récupérées peuvent être réutilisées pour l'arrosage, le lavage des extérieurs et sous certaines conditions (Cf. Arrêté du 21 août 2008) pour les toilettes et le nettoyage du linge. Le réseau d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment doit être clairement identifiable, ne présenter aucunes interconnexions avec le réseau d'eau potable et être équipé impérativement d'un compteur en cas d'utilisation de l'eau à l'intérieur du bâtiment.

- Infiltration

L'infiltration des eaux pluviales sera envisagée en priorité par les aménageurs (sont soumis à l'obligation d'infiltration toutes les surfaces construites ou imperméabilisées du projet). En effet, la diffusion progressive de l'eau pluviale dans le sol par l'ouvrage d'infiltration constitue la meilleure solution de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales générées par un évènement pluvieux de période de retour minimale de 30 ans est requise. Si l'aménageur envisage un rejet des eaux pluviales en dehors de sa parcelle, il sera tenu de démontrer que la solution de gestion par infiltration n'est pas envisageable ou suffisante. Une étude technique devra être conduite pour justifier ces aspects ainsi que l'absence de risques et de nuisances sur l'environnement général du projet.

- Rétention

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m^3 par tranche de 10 m^2 de surface imperméabilisée, devra être mis en œuvre. Cet ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation permettant de réguler à un débit de fuite de 2 l/s. À noter, dans le cas d'un projet s'inscrivant dans un tènement prévoyant un ouvrage de rétention collectif correctement dimensionné, exemple la construction d'une maison dans un lotissement pourvu d'un bassin de rétention, l'aménageur pourra être dispensé d'un ouvrage de rétention. La mise en œuvre de dispositifs de rétention non étanches devra être privilégiée (sauf risques et contraintes avérées).

La figure ci-contre présente le schéma d'un jardin de pluie, dispositif permettant de coupler l'infiltration (infiltration des eaux pluviales les plus courantes au droit du massif de grave) et la rétention des eaux pluviales (stockage des eaux pluviales au droit de la noue de rétention et régulation des eaux pluviales du fait de la mise en œuvre d'un orifice de régulation).

- Rejet

Le rejet des eaux pluviales post régulation ou post infiltration s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif. En tant que maître d'ouvrage de ses réseaux, la collectivité compétente se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures d'assainissement (eaux usées ou unitaire) si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.