



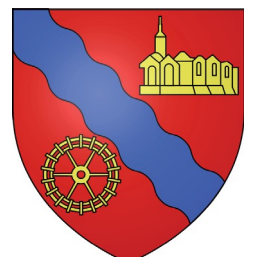
Commune de RANCHAL

Plan Local d'Urbanisme

4 // Règlement écrit

Modification n°1

Département du Rhône



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 28/01/2025

Table des matières

<u>Chapitre 1 : Règles Générales</u>	<u>3</u>
Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire	4
Définitions de base.....	11
<u>Chapitre 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones</u>	<u>15</u>
<u>Chapitre 3 : Règlement de zones</u>	<u>23</u>
Tableau récapitulatif des zones	24
<u>ZONE UA</u>	<u>25</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Section II. Conditions de l'occupation du sol	25
Section III. Autres obligations.....	28
<u>ZONE UB</u>	<u>29</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	29
Section II. Conditions de l'occupation du sol	29
Section III. Autres obligations.....	32
<u>ZONE UC</u>	<u>33</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II. Conditions de l'occupation du sol	33
Section III. Autres obligations.....	36
<u>ZONE UH</u>	<u>37</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	37
Section II. Conditions de l'occupation du sol	37
Section III. Autres obligations.....	40
<u>ZONE UE</u>	<u>41</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	41
Section II. Conditions de l'occupation du sol	41
Section III. Autres obligations.....	43
<u>ZONE UI</u>	<u>44</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	44
Section II. Conditions de l'occupation du sol	44
Section III. Autres obligations.....	47
<u>ZONE A</u>	<u>48</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	48
Section II. Conditions de l'occupation du sol	49
Section III. Autres obligations.....	51
<u>ZONE N</u>	<u>52</u>
Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	52
Section II. Conditions de l'occupation du sol	53
Section III. Autres obligations.....	55
<u>ANNEXE 1 : Liste des essences locales conseillées</u>	<u>56</u>
<u>ANNEXE 2 : Conditions de la constructibilité des parcelles au vu des aléas de mouvements de terrain</u>	<u>57</u>
<u>ANNEXE 3 : Nuancier de couleur</u>	<u>60</u>
<u>ANNEXE 4 : Accès sur les routes départementales hors agglomération</u>	<u>62</u>

Chapitre 1 :

Règles Générales

Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

Article 1. Champ d'Application Territorial

Le présent règlement s'applique à la commune de Ranchal.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
- Les servitudes d'utilité publique : Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Les plans de prévention des risques d'inondation constituent des servitudes d'utilité publique
- Le raccordement des constructions aux réseaux : Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :
 - aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées dans le Code Civil ;
 - le code de la Santé Publique, le Code de la Construction et de l'habitation, le code General des collectivités territoriales ;
 - au règlement sanitaire départemental ;
 - au règlement du service public de l'eau ;
 - aux dispositions de l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'intervention foncière ;
 - la protection et l'aménagement de la Montagne ;
 - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé ;
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
 - les sursis à statuer ;
 - le droit de préemption urbain ;
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus.

Article 3. Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

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 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. En zone A seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones naturelles et forestières

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N est également autorisé le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Article 4. Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 5. Dispositions applicables à l'ensemble du territoire concernant les secteurs de risques naturels

La commune de Ranchal est concernée uniquement par les risques naturels suivants :

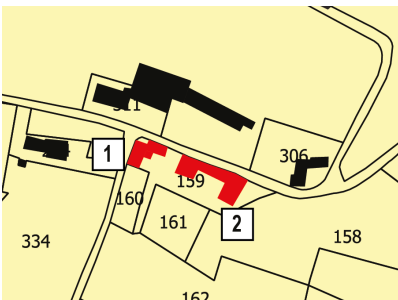


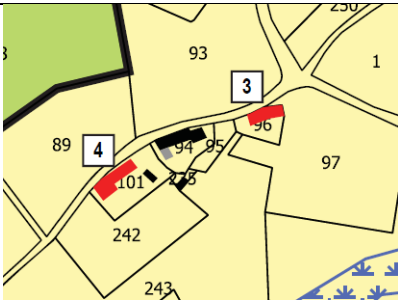

- Risque inondation. Le Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRNI) des rivières Rhins et Trambouze définit des zones où le règlement de ce document (Annexe 5.3 du PLU) les constructions sont interdites (zone rouge) ou soumises à conditions (zones bleues). Ces zones sont localisées de part et d'autre du Rhins, le reste du territoire communal est en zone blanche.
- Aléa mouvement de terrains : une étude réalisée par Géotec a permis de déterminer des zones où le risque de mouvement de terrain est plus ou moins important. Les conditions de constructibilité des parcelles concernées par cet aléa sont précisées en Annexe 2.

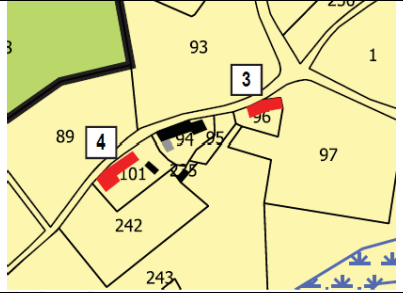

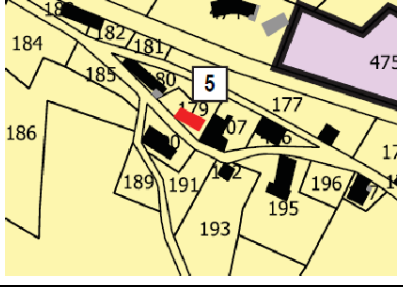




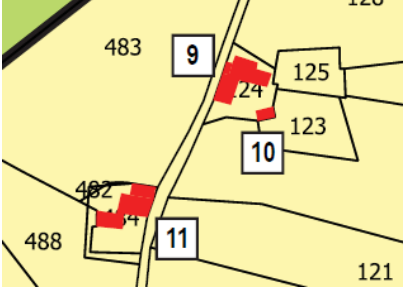


Ces risques ont été superposés au plan zonage afin de connaître le niveau de contrainte pour chaque parcelle.


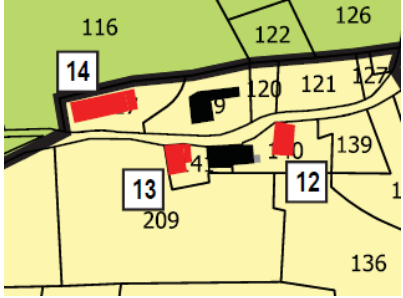


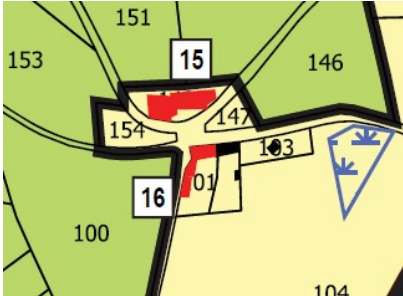



Par ailleurs, la commune de Ranchal est située en zone 2 de sismicité faible. Aucune exigence parasismique n'est requise à l'exception des bâtiments neufs de la catégorie III et IV Eurocode 8 agr=0,7 m/s² (qui *a priori* ne concernent pas une commune comme Ranchal).


Article 6. Changements de destination autorisés en zones A

Les bâtiments suivants, repérés sur le plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement ou à vocation d'activités artisanales non nuisantes :

N°	Parcelle	Localisation	Plan cadastral	Photo
1	AI 159	LE GATIER		
2				
3	AL 96	LE GUICHON		

4	AL 101	LE GUICHON		
5	AM 179	LE FOREST		
6	AB 210			/
7	AB 167	LA CROIX ROUGE		
8	AM 127			
9	AM 124	LE MONT		
10				
11	AM 482			/

12	AD 140			
13	AD 141			
14	AD 117	LE PELOUX		
15	AD 148			
16	AC 101			
17	AK 58	LABROSSE		

18	AK 55			
----	-------	--	--	---



Article 7. Éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme


En référence à l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article [L.151-19](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments du petit patrimoine bâti et des bâtiments d'intérêt architectural sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Les règles applicables aux occupations du sol intervenant sur un élément bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L.113-10 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- b) Sont autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou dans le cadre d'un projet contemporain dont les éléments architecturaux, même de natures et de styles différents du bâtiment d'origine, participeront à leur mise en valeur.
- c) Sont également autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.
- d) Sont interdits les coupes rases et les défrichements dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ;
- e) Sont autorisés les coupes et abattages préventifs dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, uniquement dans un but de préservation de l'intégrité des éléments bâtis à protéger identifiés (chutes d'arbres morts, altération des éléments bâtis par des arbres trop proches) ; ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

N°	Description	Localisation	N° parcelle	Photo
1	Bâtiment remarquable	LE BAS DE MONTPINAY	AD 20	
2	Bâtiment remarquable	LES PRES DU BOIS	AH 233 - AH 234	

3	Camp allemand	LES ECORBANS	C 53 - C 54 - C 56 - C 57 - C 63 - C 64 - C 65 - C 67 - C 401 - C 402 - C 334 - C 335 - C 70 - C 71 - C 73 - C 74 - C 76 - C 319 - C 360 - C 361 - C 124	 <p data-bbox="1043 472 1406 495">Source : www.ranchalvillagevert.fr</p>
---	---------------	--------------	---	--

Article 8. Éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.

Pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, s'impose une demande de déclaration préalable.

Les arbres remarquables et les haies identifiés au plan de zonage comme éléments du patrimoine paysager à protéger ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées et devront être compensées.

Les zones humides et les cours d'eau et leurs abords identifiés au plan de zonage comme éléments du patrimoine paysager à protéger ne doivent pas être détruits. Ces éléments ne devront être ni comblés, ni drainés, ni être le support d'une construction. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Article 9. Liaisons modes doux à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage doivent être préservées. L'accès au public doit être maintenu. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

Définitions de base

Accès :

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement - exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² 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.

Alignement :

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

Annexes à l'habitation :

Les annexes sont des constructions indépendantes physiquement du corps principal, de petites dimensions et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Clôture :

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière) voir chapitre 2-4.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.):

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Cône de vue :

Ceux-ci ont pour objet la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis l'espace public.

Coupe et abattage d'arbres :

Une coupe est une opération sylvicole visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier ; le maintien de l'état boisé est assuré soit par le biais d'une régénération naturelle à partir des graines du peuplement, soit d'un recepage s'il s'agit de feuillus ou d'une plantation (introduction artificielle de plants). Cette coupe obéit à des règles techniques précises ; elle est soumise à des obligations réglementaires (Code forestier, code de l'urbanisme, Code général des impôts).

Défrichement :

Selon les articles L.341-1 et L.341-3 du Code Forestier, un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière pour un nouvel usage (urbanisme, agriculture, infrastructure).

Espace boisé classé (EBC) :

Selon les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ce 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.

Emplacement Réservé :

Les emplacements réservés font partie des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Extension :

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

Hauteur :

La hauteur d'une construction est la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction.
Elle est mesurée verticalement entre le point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (cf alignement) :

Le retrait des constructions par rapport à l'alignement est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation) :

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

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

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

Piscine :

Une piscine est une construction et une annexe.

PPRni :

Plan de prévention des risques naturels inondation.

Pour la commune de Ranchal : PPRni des rivières du Rhins et de la Trambouze.

Restauration d'une ruine (article L.111-23 du Code de l'urbanisme) :

Une ruine est une construction dont il reste au moins trois murs porteurs d'une hauteur minimum de 1,5 mètre. La restauration d'une ruine peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

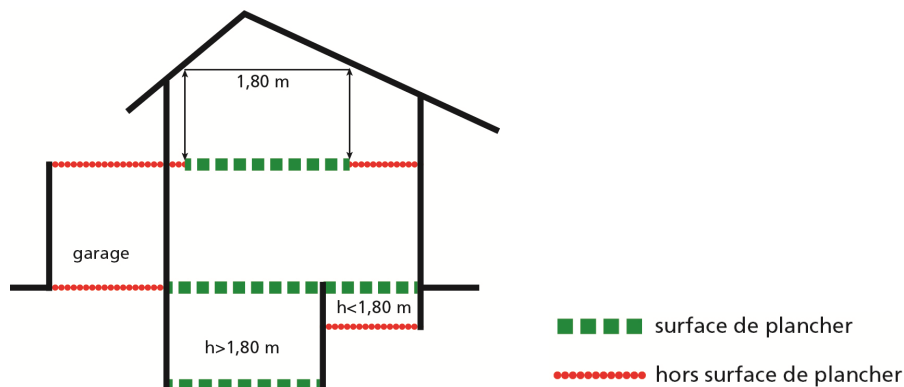
Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme sauf si le PLU en dispose autrement.

Surface de plancher :

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, 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.



Surfaces de référence pour le calcul de la taxe d'aménagement :

La surface de référence de la TA est définie aux articles L.331-10 et R.331-8 du Code de l'urbanisme.

Voirie :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Zone humide :

Les zones humides sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Chapitre 2 :

Dispositions communes à
l'ensemble des zones

2-1. [Article 3 : Accès et voiries](#)

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

En cas d'accès sur une route départementale hors agglomération, il convient de se référer à l'avis du gestionnaire.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Voiries :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2-2. [Article 4 : Desserte par les réseaux](#)

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

L'autorisation du déversement prévu par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

En assainissement non collectif, les demandes pour les constructions nouvelles ou les extensions qui auront un impact sur les rejets en eaux usées seront instruite par le SPANC qui vérifiera ultérieurement leur bon fonctionnement. Les installations doivent recevoir l'attestation de conformité établie par la commune, comme prévu par la réglementation en vigueur et faire l'objet des contrôles périodiques réglementaires.

L'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 modifié prévoit que les eaux usées traitées peuvent être rejetées au milieu hydraulique superficiel après autorisation du

propriétaire du milieu récepteur, s'il est démontré par une étude particulière qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales :

Les constructions ou aménagements sur la commune sont soumis aux prescriptions du PPRI Rhins Trambouze. Le règlement du PPRI est consultable en annexe 5.3 du PLU. Il impose un dimensionnement des ouvrages sur la base d'une pluie trentennale et un dispositif d'écrêtement pour toute opération d'aménagement ou construction nouvelle entraînant une imperméabilisation nouvelle. Les changements de destination et les extensions de bâtiments existants conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30 m² ne font pas l'objet de prescription.

En matière de gestion des eaux pluviales, il est préconisé les prescriptions suivantes :

- La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle.
- Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration seront privilégiées pour compenser l'imperméabilisation.
- Pour l'évacuation du débit de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes doivent être respectées :

1/ L'évacuation des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle :

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs, sous réserve que le sol en place soit apte à infiltrer le débit de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet ;

Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Cette étude est à la charge du pétitionnaire.

2/ Le rejet du débit de fuite dans un milieu superficiel naturel (fossé, talweg, ruisseau) :

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel.

L'obtention d'une autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire de cet exutoire devra être fournie par le pétitionnaire lors du dépôt de la demande d'urbanisme.

3/ Le rejet du débit de fuite dans un réseau de collecte des eaux pluviales urbain :

Si le rejet du débit de fuite ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service assainissement de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR), orientées vers un réseau séparatif eaux pluviales. Une demande de branchement devra être formulée auprès du service assainissement et le pétitionnaire veillera à justifier son choix par une étude particulière à sa charge démontrant qu'aucune autre solution n'est envisageable. Le service assainissement de la COR n'a aucune obligation de collecte des eaux pluviales dans les réseaux publics et pourra refuser toute demande de branchement au réseau public d'eau pluvial, notamment si le réseau d'eau pluvial existant n'est pas capacitair.

Le rejet d'eau pluvial dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit.

Si un rejet du débit de fuite au réseau d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible au moyen d'une étude à la parcelle à sa charge. Dans ce cas uniquement, une dérogation exceptionnelle pourra être délivrée par le service assainissement de la COR.

Électricité, téléphone et autres réseaux :

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

2-3. Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Commun à l'ensemble des zones à l'exception du secteur UI.

Rappel :

Les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou bâtis.

Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits. Le projet doit s'adapter à la topographie existante avant la construction.

Principes généraux :

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

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...) ou paysagère existante.

Volumétrie :

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

D'autres dispositions peuvent être admises si leur intérêt (architectural, topographique) est démontré.

Toitures :

Toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %.

Toutefois, dans les cas suivants les toitures d'un seul pan peuvent être autorisées pour :

- Les constructions annexes de petites dimensions inférieures à 20 m² d'emprise au sol.
- Les extensions des constructions existantes : sous réserve que celle-ci soit accolée par le point haut de sa toiture à une construction de plus grande taille et avec une pente cohérente avec le bâti principal.

Les toitures seront préférentiellement composées de tuiles terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé sans panachage en harmonie avec les toitures environnantes. Les tuiles seront de type creuse, romane ou plate.

Dans le cas de constructions dites traditionnelles, les faîtages seront disposés parallèlement à la plus grande dimension de la construction.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, la logique des gabarits, sens et pentes de toitures, matériaux, passées de toiture, sera respectée.

Les vérandas, serres et abris de piscine ne sont pas soumis aux règles de toiture (pente, aspect).

Toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

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

L'expression d'une architecture contemporaine peut être admise à la condition qu'elle s'insère dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, la logique de composition de façade, en particulier, la distribution, l'aplomb et les proportions des ouvertures, la répartition des pleins et des vides, l'expression et les décors et modénatures architecturaux, l'harmonie de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être prise en compte et respectée.

Baies et menuiseries :

Les coffres de volets roulants seront non saillants par rapport à la façade, et masqués par la continuité du revêtement de façade ou par un lambrequin.

Matériaux :

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

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, l'harmonie de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être pris en compte et respectée.
- S'ils sont destinés à rester apparents, les encadrements et linteaux des baies seront rectilignes sans détournage des queues de pierre.
- La remise à nu des façades en pierre apparente est autorisée si la qualité des pierres et de leur appareillage le justifie.

Couleurs :

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

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ou du paysage;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les couleurs des revêtements et finitions de façades seront choisies dans le nuancier en annexe 3. Le blanc n'est autorisé que pour les modénatures.

Les enduits seront de teintes proches des enduits traditionnels à base de sables colorés, gris ou ocre, à l'exclusion de toutes couleurs vives.

Pour les menuiseries, volets et serrureries, les couleurs pastel, ocres et les gris, les bruns colorés, sont préconisés à l'exclusion de toutes couleurs vives. Le blanc est autorisé.

Clôtures :

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur (sauf zone Ui).

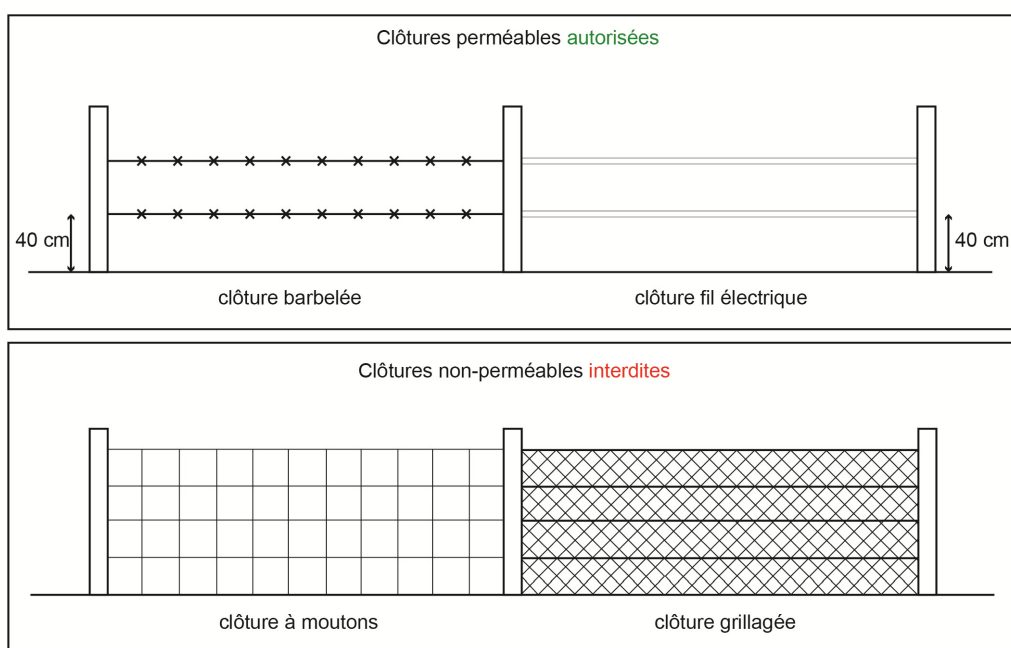
Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise si les caractéristiques de l'environnement bâti le justifient.

Dans le cas de clôture avec muret, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 m, et sa teinte en cohérence avec celui de la construction principale.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale et les constructions environnantes (matériaux, couleurs, dimensions...).

Dans les zones N, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune en respectant les conditions suivantes :

- les clôtures de type grillagé sont interdites,
- toute clôture devra comporter un espace minimal de libre circulation de la faune de 40 cm entre le sol et la clôture,
- elles devront être implantées avec un retrait de 1 m par rapport aux fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.



En cas d'impossibilité liée à la nature de l'exploitation agricole et aux types d'élevage, les prescriptions ci-dessus ne seront imposées que tous les 30 m et sur au moins 2 m de longueur. De plus, des dispositifs temporaires de protection des cultures contre les dégâts occasionnés par la faune sauvage pourront être autorisés.

Mouvement de terrain (déblais - remblais) :

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

La construction doit s'adapter à la pente. L'amplitude de mouvements de terrain est liée à la topographie naturelle et ne doit pas excéder 1,50 m.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser 20 % de la pente naturelle du terrain.

En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage.

Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats.

Les murs de soutènement seront en continuité avec la construction. Leurs matériaux sont en pierres appareillées, en maçonnerie enduite, en enrochements à faces dressées.

L'accès direct aux garages se fait au plus près du niveau de la voie de desserte. Afin de satisfaire à cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée

Protections particulières :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments existants ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p », sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation obligatoire :

- des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques des dits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Énergie et développement durable :

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

Chapitre 3 :

Règlement de zones

Tableau récapitulatif des zones

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs
UA	Zone la plus dense, centre bourg
UB	Zone limitrophe à la zone UA constituant une liaison entre le centre bourg et la zone pavillonnaire
UC	Zones proches du bourg Secteur à dominante résidentielle de type pavillonnaire à faible densité assurant une transition des espaces centraux vers les espaces à dominante naturelle et agricole
UH	Zone urbaine de hameau concernant le hameau de Polcy
UE	Zone destinée à recevoir des équipements sportifs, de loisirs, culturels ou de plein air localisé dans un environnement urbain
UET	Secteur de la zone UE autorisant la réalisation de terrains de camping
UI	Zone à vocation industrielle, artisanale, scientifique, technique et commerciale
A	Zone agricole
AI	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) constructible pour l'industrie, l'entrepôt et les bureaux
N	Zone naturelle et forestière
NL	Zone naturelle concernée par des jardins familiaux
NP	Zone naturelle de protection paysagère

NT	Zone naturelle destinée à l'aménagement d'activités touristiques (la Madone)
NS	Zone naturelle d'activités de plein air et de développement du camp

ZONE UA

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. [UA : Occupations et utilisations du sol interdites](#)

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions) ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les activités industrielles ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et excavation de carrières.

Article 2. [UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières](#)

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Les commerces sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les entrepôts sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Ces occupations du sol doivent être compatibles avec le caractère du secteur et de ses vocations.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. [UA : Accès et voirie](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. [UA : Desserte par les réseaux](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. [UA : Caractéristiques des terrains](#)

Article non réglementé.

Article 6. [UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Règle d'implantation :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement avec un maximum de 3 mètres.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique ;
- aménagement, surélévation d'une construction existante;
- extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement ou le retrait préconisé, en conservant à minima le recul existant sans l'aggraver ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité.

Article 7. [UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation :

Limites latérales :

Les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au moins.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites latérales : La distance sera au moins égale au tiers de la hauteur de la construction $D = H/3$ sans être inférieure à 3 mètres.

Limites fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle si la hauteur sur la limite est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Dans le cas d'une implantation en retrait de la limite de fond de parcelle: La distance sera au moins égale au tiers de la hauteur de la construction $D = H/3$ sans être inférieure à 3 mètres.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude de cour commune ;
- servitude d'utilité publique;
- aménagement, surélévation d'une construction existante ou extension d'une construction existante implantée différemment ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette ;

Article 8. [UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Article non réglementé.

Article 9. [UA : Emprise au sol](#)

Article non réglementé.

Article 10. [UA : Hauteur maximum des constructions](#)

La hauteur autorisée est limitée à 12 mètres.

Autres prescriptions :

Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres, dans les cas suivants:

- mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article 11. [UA : Aspect extérieur](#)

Se reporter aux dispositions générales.

Article 12. [UA : Stationnement](#)

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

Il doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet, ou, en cas d'impossibilité démontrée, sur un terrain situé à moins de 100 m du projet.

Modalités de calcul : (chaque tranche entamée sera due).

Pour la création de logements : il est exigé 1 place par tranche de 85 m² de surface de plancher, sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13. [UA : Espaces libres et plantations](#)

Objectifs :

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Aspect quantitatif :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est exigé 10% de la surface du terrain en espaces verts comprenant des arbres de haute tige et des arbustes.

Il est exigé un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est à dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité a feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces a feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Section III. Autres obligations

Article 14. UA : Performances énergétiques et environnementales

10 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article 15. UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UB

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions) ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les activités industrielles ; ou artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les commerces,
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et excavation de carrière.

Article 2. UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les entrepôts sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Ces occupations du sol doivent être compatibles avec le caractère du secteur et de ses vocations.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. UB : Accès et voirie

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. UB : Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. [UB : Caractéristiques des terrains](#)

Article non réglementé.

Article 6. [UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Règle d'implantation :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un maximum de 5 mètres.

En cas de retrait de la construction, la continuité sera assurée par des murets édifiés sur la limite d'alignement d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80m.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique;
- aménagement, d'une construction existante ;-
- extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement ou le retrait préconisé, en conservant à minima le recul existant sans l'aggraver ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette ;

Article 7. [UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Définition :

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dès lors qu'elles s'insèrent au site environnant.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites latérales : La distance sera au moins égale au tiers de la hauteur de la construction $D = H/3$ sans être inférieure à 3 mètres.

Limites fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle si la hauteur sur la limite est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Dans le cas d'une implantation en retrait de la limite de fond de parcelle: La distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction $D = H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude de cour commune ;
- servitude d'utilité publique;
- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article 8. [UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Article non réglementé.

Article 9. [UB : Emprise au sol](#)

Article non réglementé.

Article 10. [UB : Hauteur maximum des constructions](#)

La hauteur autorisée est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres.

Autres prescriptions :

Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement.

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres, dans les cas suivants :

- mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article 11. [UB : Aspect extérieur](#)

Se reporter aux dispositions générales.

Article 12. [UB : Stationnement](#)

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

Modalités de calcul : (chaque tranche entamée sera due).

Pour les logements neufs :

il est exigé 1 place par tranche de 85 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Concernant les logements locatifs financés, avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13. [UB : Espaces libres et plantations](#)

Objectifs :

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Aspect quantitatif :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est exigé 20% de la surface du terrain en espaces verts comprenant des arbres de haute tige et des arbustes.

Il est exigé un arbre de hautes tiges à partir de 4 places de stationnement.

Aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est à dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité a feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces a feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

La plantation d'arbres de haute tige a feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Section III. [Autres obligations](#)

Article 14. [UB : Performances énergétiques et environnementales](#)

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article 15. [UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UC

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions) ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les activités industrielles ; les commerces ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et excavation de carrière.

Article 2. UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 75 m².
- Les entrepôts sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Ces occupations du sol doivent être compatibles avec le caractère du secteur et de ses vocations.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. UC : Accès et voirie

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. UC : Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. UC : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article 6. [UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Règle d'implantation :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique ;
- aménagement, surélévation d'une construction existante;
- extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement ou le retrait préconisé, en conservant à minima le recul existant sans l'aggraver ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article 7. [UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Définition :

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales ou de fond de parcelle.

Ce dernier doit être au moins égal, en tout point, à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique;
- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.
- Annexes inférieurs à 20 m²
- piscines

Article 8. [UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Article non réglementé.

Article 9. [UC : Emprise au sol](#)

Règle :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

Article 10. [UC : Hauteur maximum des constructions](#)

La hauteur autorisée est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,50 mètres.

Autres prescriptions :

Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres, dans les cas suivants:

- mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article 11. [UC : Aspect extérieur](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 12. [UC : Stationnement](#)

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

Modalités de calcul : (chaque tranche entamée sera due).

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 85 m² de surface de plancher, avec un maximum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés, avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de 10 m² pour 500 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13. [UC : Espaces libres et plantations](#)

Objectifs :

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Aspect quantitatif :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est exigé 20% de la surface du terrain en espaces verts comprenant des arbres de haute tige et des arbustes.

Il est exigé un arbre de hautes tiges à partir de 4 places de stationnement.

Aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est à dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité a feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Section III. Autres obligations

Article 14. UC : Performances énergétiques et environnementales

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article 15. UC : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE UH

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UH : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions) ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les activités industrielles ; ou artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les commerces,
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et excavation de carrière.

Article 2. UH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Les entrepôts sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Ces occupations du sol doivent être compatibles avec le caractère du secteur et de ses vocations.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. UH : Accès et voirie

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. UH : Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. [UH : Caractéristiques des terrains](#)

Article non réglementé.

Article 6. [UH : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Règle d'implantation :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un maximum de 3 mètres.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Ligne d'implantation : Des lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.
- servitude d'utilité publique;
- aménagement, d'une construction existante ;
- extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement ou le retrait préconisé, en conservant à minima le recul existant sans l'aggraver ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette ;

Article 7. [UH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Définition :

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dès lors qu'elles s'insèrent au site environnant.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites latérales : La distance sera au moins égale au tiers de la hauteur de la construction $D = H/3$ sans être inférieure à 3 mètres.

Limites fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle si la hauteur sur la limite est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Dans le cas d'une implantation en retrait de la limite de fond de parcelle: La distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction $D = H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.

Autres prescriptions :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude de cour commune ;
- servitude d'utilité publique;
- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article 8. [UH : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Dans le secteur UH une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions.

Article 9. [UH : Emprise au sol](#)

Article non réglementé.

Article 10. [UH : Hauteur maximum des constructions](#)

La hauteur autorisée est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 4,5 mètres.

Autres prescriptions :

Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement.

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres, dans les cas suivants :

- mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- prise en compte de l'implantation et de la morphologie bâtie environnante, et/ou des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article 11. [UH : Aspect extérieur](#)

Se reporter aux dispositions générales.

Article 12. [UH : Stationnement](#)

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

Modalités de calcul : (chaque tranche entamée sera due).

Pour les logements neufs :

il est exigé 1 place par tranche de 85 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Concernant les logements locatifs financés, avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage artisanal, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13. [UH : Espaces libres et plantations](#)

Objectifs :

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Aspect quantitatif :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est exigé 20% de la surface du terrain en espaces verts comprenant des arbres de haute tige et des arbustes.

Il est exigé un arbre de hautes tiges à partir de 4 places de stationnement.

Aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est à dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité a feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces a feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Section III. [Autres obligations](#)

Article 14. [UH : Performances énergétiques et environnementales](#)

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article 15. [UH : Infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UE

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Article 2. UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées aux conditions ci après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive, récréative, de loisirs, culturelle, sociale, environnementale ainsi que tous les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du site.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations destinées au logement, dont les meublés de tourisme.
- Les chaufferies à condition quelles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à l'accueil, à la direction, à la gestion, à la surveillance et à l'entretien du site ou des installations.
- Les aires de stationnement liées aux constructions, installations et aménagements autorisés sous condition d'intégration paysagère.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dès lors qu'ils sont compatibles avec la proximité des équipements et le caractère urbain de la zone.

De plus, au sein du secteur UET :

- les terrains de camping

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. UE : Accès et voirie

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. UE : Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. UE : Caractéristiques des terrains

Article non on réglementé.

Article 6. UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 7. [UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Définition :

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dès lors qu'elles s'insèrent au site environnant.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites latérales : La distance sera égale à 4 mètres minimum.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment.

En outre, le choix d'implantation doit prendre en compte notamment la constitution de la trame urbaine environnante afin que les constructions s'intègrent en harmonie avec le tissu existant.

Article 8. [UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Article non réglementé.

Article 9. [UE : Emprise au sol](#)

Article non réglementé.

Article 10. [UE : Hauteur maximum des constructions ;](#)

La hauteur autorisée est limitée à 15 mètres.

Article 11. [UE : Aspect extérieur](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 12. [UE : Stationnement](#)

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article 13. [UE : Espaces libres et plantations](#)

Objectifs :

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

*Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.*

Aspect quantitatif :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Il est exigé 20% de la surface du terrain en espaces verts comprenant des arbres de haute tige et des arbustes.

Il est exigé un arbre de hautes tiges à partir de 4 places de stationnement.

Aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est à dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité a feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces a feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

La plantation d'arbres de haute tige a feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Section III. Autres obligations

Article 14. UE : Performances énergétiques et environnementales

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article 15. UE: Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE UI

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. UI : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouvertes au public ;
- Les constructions et installations à usage agricole et forestière ;

Article 2. UI : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activité économique, industrielle, technique, scientifique, artisanale et de bureaux.
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale, si elles sont liées à une activité artisanale ou industrielle présente sur la zone et dans la limite de 150m² de surface de plancher.
- Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries.
- Le logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de l'établissement sous réserve :
 - . que sa surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher affectée à l'activité, avec un maximum de 60 m² ;
 - . qu'il soit incorporé dans le volume d'activité.
- Les clôtures.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. UI : Accès et voirie

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. UI : Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. [UI : Caractéristiques des terrains](#)

Article non réglementé.

Article 6. [UI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Règle d'implantation :

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Lorsqu'elles se situent dans un tissu urbain bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

Article 7. [UI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Définition :

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation :

Le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en tout point, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement ou le retrait préconisé, en conservant à minima le recul existant sans l'aggraver

Article 8. [UI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Non réglementé.

Article 9. [UI : Emprise au sol](#)

Non réglementé.

Article 10. [UI : Hauteur maximum des constructions](#)

La hauteur autorisée est limitée à 12 mètres.

Autres prescriptions :

Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes

- (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

Article 11. [UI : Aspect extérieur](#)

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.
Leur architecture doit prendre en compte la constitution de la morphologie bâtie environnante afin que les constructions s'intègrent en harmonie avec le tissu existant.

Les toitures seront de teinte rouge ou rouge nuancé. Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande dimension (hors sheds).
La teinte blanche et les teintes vives pour les façades sont proscrites.

Les dépôts ou aires de stockage à l'air libre doivent être dissimulés.
Elles ne doivent pas être implantées dans les parties de terrains visibles depuis les espaces publics en particulier la route départementale ou être intégrées visuellement (masque végétal et/ou abri par exemple).

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages éventuellement doubles de haies vives, le tout dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité).
Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article 12. [UI : Stationnement](#)

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

Il doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet, ou, en cas d'impossibilité démontrée, sur un terrain situé à moins de 200 m du projet.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules.

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement. En général, seront aménagés au minimum : (chaque tranche entamée sera due)

- Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Article 13. [UI : Espaces libres et plantations.](#)

Objectifs :

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

La superficie du terrain doit être aménagée d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire :

- Il est exigé 15% de la surface du terrain en espaces verts comprenant des arbres de haute tige et des arbustes.
Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un minimum pour 4 places.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des annexes ou aires de stockages extérieurs.

Section III. [Autres obligations](#)

Article 14. [UI : Performances énergétiques et environnementales](#)

15 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article 15. [UI : Infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE A

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. A : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du 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, en dehors de celles soumises à condition à l'article A 2 suivant.

Article 2. A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres.
- 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 ou pastorale 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 affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la création de gîtes, de chambres d'hôtes sont admis dès lors qu'ils sont un complément à une exploitation agricole existante et sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés. Les extensions sont limitées à 70 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU, dans les limites de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et de 200 m² de surface de plancher après extension et à condition que la construction initiale présente une surface de plancher d'au moins 60 m².
- Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal et à

condition qu'elles présentent une surface de plancher de 20 m² au maximum.

- Le bâti repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme peut faire l'objet de changement de destination à vocation de logement ou à vocation d'activités artisanales non nuisantes, avec une limite de 250 m² de surface de plancher par logement ou activité.

En secteur AI :

- Les constructions et installations à usage d'activité économique, industrielle, artisanale et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement agricole, dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- Les aires de stationnement ouvertes au public

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. [A : Accès et voirie](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. [A : Desserte par les réseaux](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. [A : Caractéristiques des terrains](#)

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6. [A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Article non réglementé

Article 7. A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Toute construction principale doit être édifée sur la limite séparative ou à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 4 mètres au faîtage sont possibles sur limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière ;
- à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement ;
- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment ;
- en secteur AI.

Article 8. [A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contigüe au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Article 9. [A : Emprise au sol](#)

Article non réglementé.

Article 10. [A : Hauteur maximum des constructions](#)

Règle :

- Constructions à usage d'habitation et d'annexes :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres et 4,50 mètres pour les constructions à usage d'annexes.

- Constructions à usage agricole :

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur ne s'applique pas au dépassement ponctuel dû à des exigences fonctionnelles ou techniques. En particulier la hauteur ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- En secteur AI :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres.

Article 11. [A : Aspect extérieur](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Dispositions applicables aux bâtiments d'activités agricoles :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande dimension (hors sheds). Si la couverture n'est pas en tuiles rouge ou rouge nuancé, le matériau utilisé devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

La teinte blanche et les teintes vives pour les façades sont proscrites.

Article 12. [A : Stationnement](#)

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il est exigé deux emplacements de stationnement par logement neuf, et un emplacement par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant créant du logement.
Il est exigé un emplacement de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Article 13. [A : Espaces libres et plantations](#)

Article non réglementé.

Section III. Autres obligations

Article 14. [A : Performances énergétiques et environnementales](#)

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article 15. [A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

ZONE N

Des parcelles peuvent être concernées par le risque inondation ou par le risque mouvement de terrain. Il convient de se référer au règlement du PPRI (en annexe 5.3 du PLU) et aux conditions de constructibilité des parcelles au vu de l'aléa mouvement de terrain (annexe 2).

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. N : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en dehors de celles soumises à condition à l'article N 2 suivant.

Article 2. N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés. Les extensions sont limitées à 70 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU, dans les limites de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et de 200 m² de surface de plancher après extension et à condition que la construction initiale présente une surface de plancher d'au moins 60 m².
- Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal et à condition qu'elles présentent une surface de plancher de 20 m² au maximum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En zone NL :

- Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils présentent une surface de plancher et une emprise au sol de 6 m² au maximum.

En zone NS :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés. Les extensions sont limitées à 70 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

En zone NT :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les aménagements liés à la découverte pédagogique, aux cheminements piétons pour la gestion forestière et pour la protection du site, à la fréquentation touristique sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

- Les constructions liées à la fréquentation touristique, à l'accueil du public et à la découverte pédagogique sont autorisées à condition que leur surface de plancher et leur emprise au sol soit de 140 m² maximum et à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site. Un polygone d'implantation permettant de fixer la localisation future de ces constructions figure sur le plan de zonage.
- Les aires de stationnement des véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. [N : Accès et voirie](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 4. [N : Desserte par les réseaux](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Article 5. [N : Caractéristiques des terrains](#)

Article non réglementé.

Article 6. [N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Article non réglementé

Article 7. N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

Les limites séparatives du terrain sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En zone N, toute construction principale doit être édifée sur la limite séparative ou à au moins 4 mètres des limites séparatives.

En zone N, les volumes annexes d'une hauteur maximum de 4 mètres au faîtage sont possibles sur limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière ;
- l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment ;
- à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Article 8. [N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des constructions existantes ou du siège d'exploitation agricole ou forestière, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Article 9. [N : Emprise au sol](#)

Article non réglementé.

Article 10. [N : Hauteur maximum des constructions](#)

La hauteur d'une construction à vocation de logement ne doit pas excéder 9 mètres et 4,50 mètres pour les constructions à usage d'annexes.

La hauteur d'une construction à usage agricole ou forestier ne doit pas excéder 15 mètres.

En zones NT et NS, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur ne s'applique pas au dépassement ponctuel dû à des exigences fonctionnelles ou techniques. En particulier la hauteur ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 11. [N : Aspect extérieur](#)

Se reporter aux Dispositions Générales.

Dispositions applicables aux bâtiments d'activités agricoles et forestières :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande dimension (hors sheds). Si la couverture n'est pas en tuiles rouge ou rouge nuancé, le matériau utilisé devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

La teinte blanche et les teintes vives pour les façades sont proscrites.

Article 12. [N : Stationnement](#)

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

En zone N, il est exigé un emplacement de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Article 13. [N : Espaces libres et plantations](#)

Article non réglementé.

Section III. [Autres obligations](#)

Article 14. [N : Performances énergétiques et environnementales](#)

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Article 15. [N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques](#)

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

ANNEXE 1

Liste des essences locales conseillées

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>) Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>) Charme-houblon (<i>Ostrya carpinifolia</i>) Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) Cytise à grappes (<i>Laburnum anagyroides</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt à balai (<i>Cytisus scoparius</i>) Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) Neprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène vulgaire (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) Aulne à feuilles en cœur (<i>Alnus cordata</i>) Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>) Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Noyer commun (<i>Juglans regia</i>) Pommier commun (<i>Malus domestica</i>) Saule blanc (<i>Salix alba</i>) Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>) Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) Tilleul argenté (<i>Tilia tomentosa</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)

ANNEXE 2

Conditions de la constructibilité des parcelles au vu des aléas de mouvements de terrain

CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

La constructibilité des parcelles dépend de leur classement sur la carte des aléas.

Les zones de risque nul à faible et faible :

- pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.
- pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).
- étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Dans les zones d'aléa faible, il est recommandé dans ce de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé.

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé.
- terrassements :
 - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
 - les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
 - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).
- fondations et implantation des constructions :
 - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
 - on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
 - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
 - Les DTU et règles de l'art seront respectées.
- gestion des eaux :
 - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
 - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
 - pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons...), les murs devront être drainés par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2.

- piscines : pour les bassins enterrés, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai.

Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Seuls sont autorisés dans les zones A et N, sous réserve de prescriptions spéciales et de ne pas aggraver le risque d'instabilité :

- les nouveaux bâtiments techniques agricoles strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen
- les extensions ou annexes nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques existants
- les extensions limitées ou annexes des bâtiments d'habitation dans les limites fixées par le règlement écrit de la zone

Les zones de risque fort ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le règlement écrit de la zone, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Dans les zones d'aléas moyen à fort, 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 géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles 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 accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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.

ANNEXE 3

Nuancier de couleur

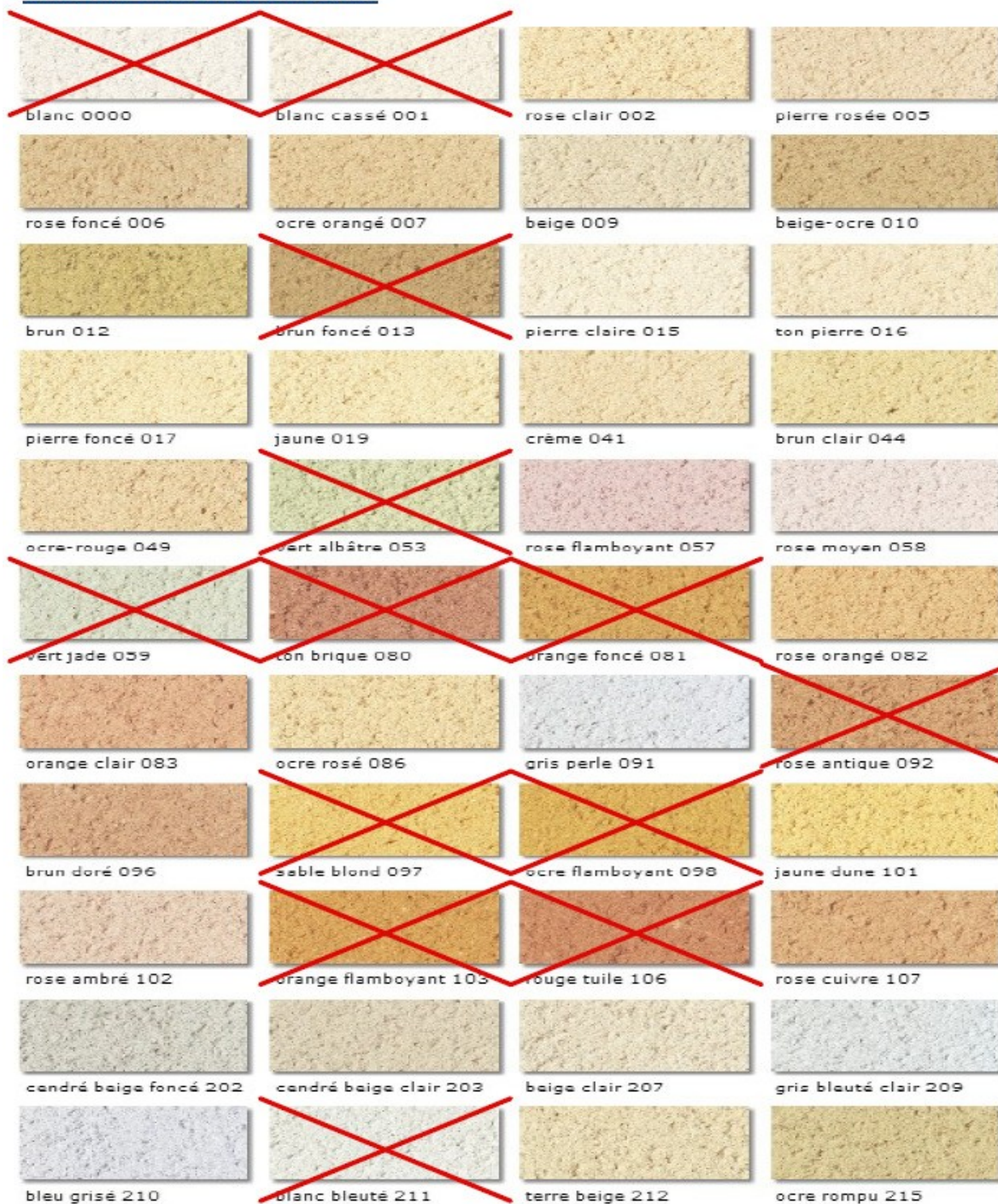
Gamme indicative de couleurs pour les façades.

Liste indicative non exhaustive de teintes de façades préconisées à titre d'exemples à choisir selon le projet et le site:

Les teintes doivent prioritairement s'accorder avec le cadre bâti et/ou naturel environnant.

Gammes enduits marques WEBER ET BROUTIN ou équivalent

ENDUITS WEBER ET BROUTIN





ANNEXE 4

Accès sur les routes départementales hors agglomération

1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

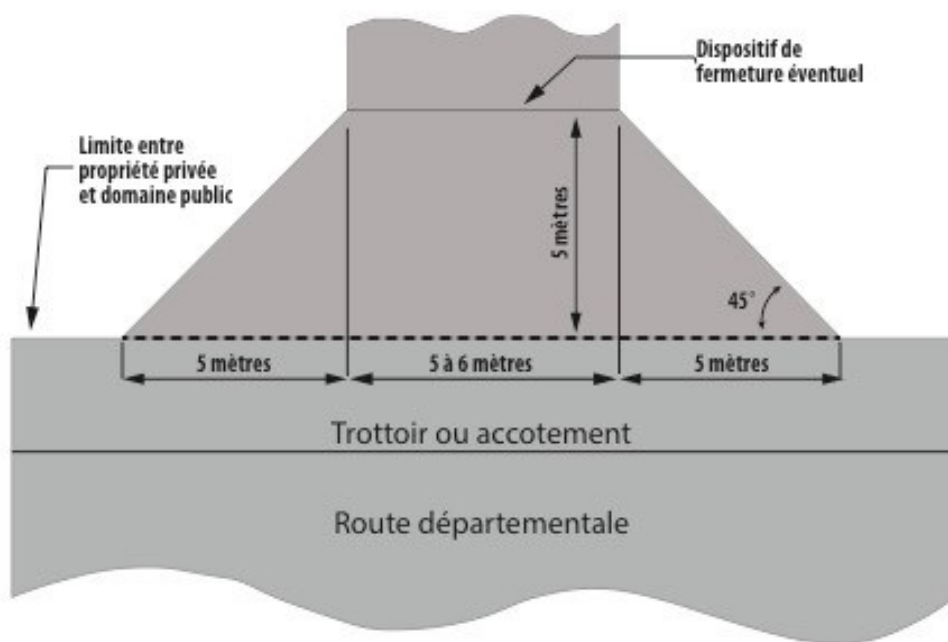
2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3. Réalisation des accès

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

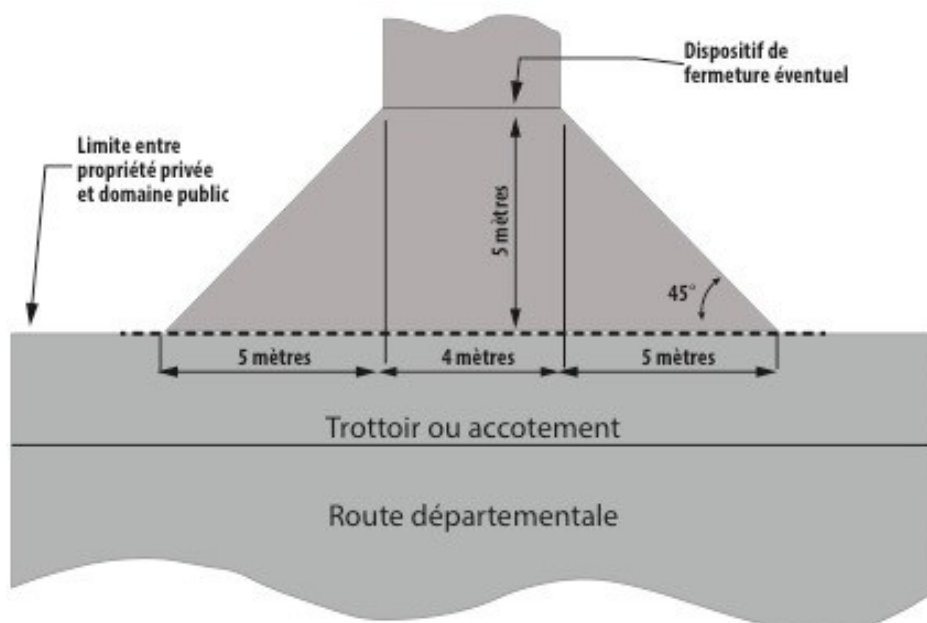
2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma page suivante).



2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

