



commune d'AITON

Plan Local d'Urbanisme

4.4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Table des matières

Les autorisations d'urbanisme	7
Dispositions générales	8
Dispositions communes (DC) à toutes les zones	10
ZONE Ua.....	18
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	18
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
ZONE Ub	25
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	25
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
ZONE Uc.....	33
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	33
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
ZONE Ud	40
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	40
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
ZONE Uep	48
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	48
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
ZONE Ux.....	51
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	51
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
ZONE Uy.....	57
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	57
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
ZONE 1AU	62
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	62
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
ZONE A.....	70
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	70
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
ZONE N	78
Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.	78
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81

Lexique

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient d'espace vert de pleine terre

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

Construction

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

Construction existante

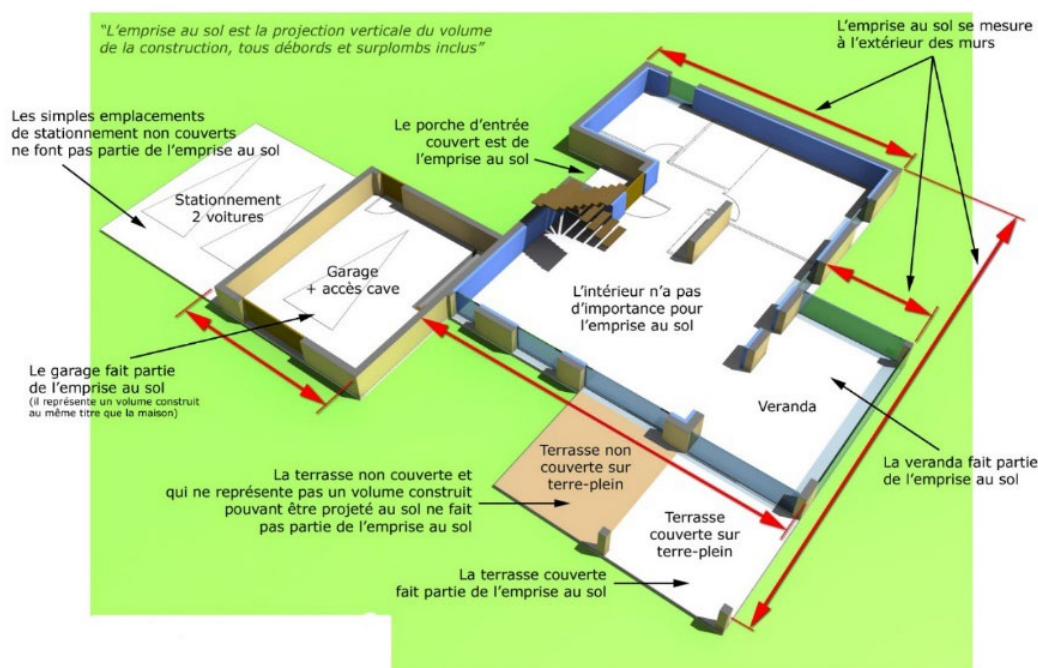
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Emprise au sol

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

Les éléments suivants sont considérés comme étant des constructions et sont inclus dans l'emprise au sol (liste non exhaustive):

- Auvents et casquettes soutenus par des poteaux,
- Constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.),
- Garage et carport,
- Annexes (abris de jardin, hangar, serres ...)
- Loggias coursives et balcons avec poteaux,
- Terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme, surélevées de plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux,
- Piscines.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Rénovation lourde : travaux de renforcement ou de remplacement des éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Article R111-51 du code de l'urbanisme) :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

Sol perméable :

La perméabilité du sol indique la propriété qu'a le sol de transmettre l'eau et l'air.

L'eau peut être absorbée naturellement par le sol plutôt que d'être acheminée vers les réseaux collecteurs d'eaux pluviales et, éventuellement, vers les cours d'eau.

Soutènement :

Ouvrage ou aménagement destiné à soutenir, contenir, s'opposer aux poussées du terrain existant avant travaux

Terrain naturel :

Niveau du sol existant avant tous travaux exécutés d'exhaussement ou d'évacuation.

Voies ou emprises publiques

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

Les voies des lotissements existantes ou projetées sont assimilées aux voies et emprises publiques, peu importe leur statut (voie privée ou voie publique).

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

TABLEAU DES DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
1-Exploitation agricole et forestière	1.1-Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	1.2-Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2-Habitation	2.1-Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	2.2-Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3-Commerces et activités de services	3.1-Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	3.2-Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	3.5-Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	3.6 - Hôtel	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	3.7 – Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme, les villages de vacances, les maisons familiales de vacances et les meublés de tourisme, ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
4-Equipements d'intérêt collectif et de services publics	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	4.4-Salle d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	4.5-Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	4.6 – Lieu de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	4.7 - Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5-Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	5.1 - Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	5.2 - Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3 - Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4 - Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	5.5 – Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie électronique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

Les autorisations d'urbanisme

QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER ?



Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AITON.

TRAVAUX SUR UN BATIMENT EXISTANT REGULIEREMENT EDIFIE, NON CONFORME A UNE OU PLUSIEURS DISPOSITIONS DU PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CITERNES

Elles seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des habitations par des aménagements (haie vive à feuillage persistant).

CLOTURES

A l'exception des clôtures liées au domaine public autoroutier concédé (DPAC) ou en limite de ce dernier, les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du conseil municipal.

RECU par RAPPORT AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

Pour toutes constructions nouvelles ou toutes extensions de bâtiments existants, selon le règlement sanitaire départemental, un recul de 50 m minimum par rapport aux exploitations agricoles en activité est imposé, et ce quelle que soit la nature et les caractéristiques de l'exploitation. Seule la partie du bâtiment correspondant à l'activité agricole à proprement parler (logement de l'exploitant exclu) détermine le point de départ du recul exigé. Cette règle s'appliquera réciproquement aux constructions nouvelles à usage d'exploitations agricoles.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

ADAPTATIONS MINEURES

Aux termes de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »

ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLU.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont définis selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

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

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

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

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

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage.

LINEAIRES DE MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

Pour les bâtiments concernés par une protection liée à la mixité fonctionnelle et commerciale, repérés sur les plans de zonage par un trait pointillé, la transformation en logement des RDC et des surfaces actuellement dédiées à une activité, un commerce ou à la restauration est interdite.

Dispositions communes (DC) à toutes les zones

DC1 - Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et une pente aussi faible que possible à partir de la chaussée de la voie publique.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier.

Sauf impossibilité technique démontrée, les nouveaux accès doivent être conçus de façon à permettre les manœuvres des véhicules en dehors de la voie publique. Ils doivent être conçus avec des revêtements perméables et intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales adapté.

Cas particulier :

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de ce ou ceux-ci.

DC 2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, jusqu'au point de collecte.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent opérer aisément un demi-tour.

DC 3 - Dispositions concernant l'eau potable

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

Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

DC 4 - Dispositions concernant l'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel sera autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

DC 5 - Dispositions concernant les eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention nécessitent un rejet vers un exutoire, le débit de fuite autorisé vers le réseau d'eaux pluviales retenu est de 10L/s/ha.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

L'usage de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de type bassins à ciel ouvert végétalisés, noues tranchées drainantes, voies drainantes ... sera privilégié aux stockages enterrés. L'impossibilité de mettre en œuvre une de ces techniques alternatives dans un projet devra être justifiée.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. On privilégiera une infiltration sur la parcelle après une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration dûment justifiée, le raccord au réseau d'eaux pluviales peut être soumis à un accord préalable de la commune.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être correctement dimensionné et entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP de toiture est obligatoire selon les conditions prévues à l'article Ua 2.8.

Cas des projets concernant des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, réhabilitation ou changement de destination de surfaces déjà imperméabilisées, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 10m² en zone d'habitat individuel et 50m² pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

DC 6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

DC 7 - Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir, à la charge du pétitionnaire.

DC 8 - Collecte des déchets

Dans le cas de construction collective, l'autorité organisatrice pour la collecte des déchets devra être contractée afin de définir le type d'équipement à mettre en place.

La collecte sélective des déchets recyclables et des ordures ménagères est réalisée en point d'apport volontaire. Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

Chaque construction individuelle disposera d'un composteur individuel pour la récupération des biodéchets.

Pour les opérations d'ensemble (lotissement, habitat collectif ou groupé ...) un espace dédié au compostage sera prévu.

DC9 – Géothermie

Dans les secteurs alimentés par les boucles géothermales, les constructions ont l'obligation d'être raccordées à ce réseau.

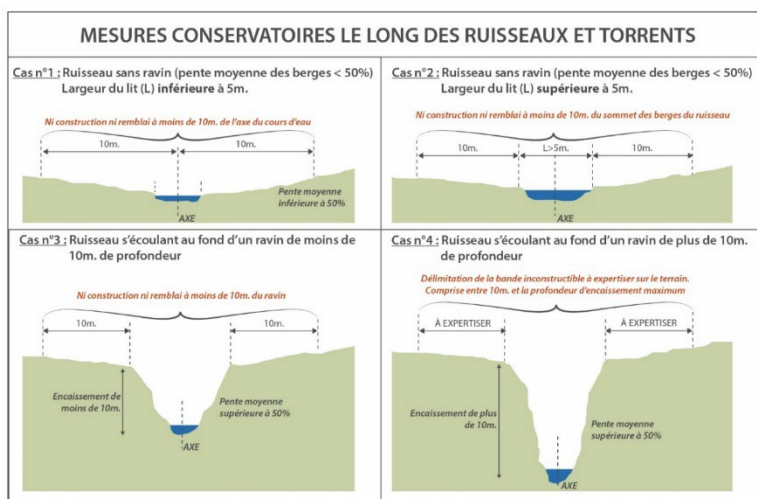
DC10 - Prise en compte des risques naturels

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



La commune est couverte par plusieurs documents de prise en compte des risques naturels :

- Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) de la Combe de Savoie approuvé le 19 février 2013.
- Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) de l'Arc – Maurienne aval - approuvé le 07 mai 2014.
- Le PIZ (Plan des Index en Z) établi en juin 2011 et complété en mars 2013.

Les secteurs identifiés comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur les plans de zonage par une couleur :

Zone « bleu clair ». Elle concerne des secteurs d'aléas faibles. Secteurs constructibles avec prescriptions. Se référer au règlement du PPRI ou du PIZ.

Zone « bleu foncé ». Elle concerne des secteurs d'aléas moyens. Secteurs constructibles avec prescriptions. Se référer au règlement du PPRI ou du PIZ.

Zone « rouge ». Elle concerne des secteurs d'aléa fort. Secteurs inconstructibles. Se référer au règlement du PPRI ou du PIZ.

DC11 – Protection et valorisation du patrimoine architectural

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur les plans de zonage, la démolition est interdite sauf en raison de conditions particulières (sécurité, péril, insalubrité...). L'obligation de poser un permis de démolir est instaurée.

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur les plans de zonage, les rénovations ou extensions doivent être réalisées dans le respect des caractéristiques architecturales, des matériaux et des gabarits existants. Aucune modification n'est autorisée si elle porte atteinte à l'intégrité visuelle ou historique du patrimoine bâti existant

Les projets de réhabilitation des bâtiments anciens devront intégrer des éléments permettant de mettre en valeur le patrimoine architectural existant. Des aménagements paysagers ou des travaux de restauration pourront être réalisés pour renforcer la lisibilité et la valorisation des éléments patrimoniaux.

DC11 – Objectifs énergétiques

Le PLU vise à contribuer à la transition énergétique en favorisant le développement des énergies renouvelables sur le territoire, conformément aux objectifs nationaux et internationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de neutralité carbone et de maîtrise de l'énergie.

Les bâtiments nouvellement construits ou rénovés doivent respecter un niveau de performance énergétique conforme aux normes en vigueur, et notamment à la réglementation thermique (RE 2020 ou autres réglementation applicables). Cette exigence inclut :

- La limitation des consommations d'énergie primaire pour le chauffage, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et la climatisation.
- L'amélioration de l'efficacité énergétique à travers l'optimisation de l'enveloppe thermique (isolation, fenêtres, toiture).
- L'utilisation de systèmes de chauffage et de refroidissement à faible consommation d'énergie (énergies renouvelables, pompe à chaleur, etc.).

Les bâtiments doivent privilégier des formes compactes afin de limiter les déperditions thermiques. Les constructions doivent intégrer des matériaux isolants performants et des protections contre les apports solaires excessifs en été.

Les projets démontrant une exemplarité énergétique ou environnementale peuvent bénéficier de dérogations aux règles de hauteur ou de densité, dans la limite fixée par l'article L.151-28-3 du Code de l'Urbanisme.

Implantation des dispositifs solaires : Les toitures des bâtiments neufs ou rénovés doivent être conçues pour accueillir des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, sauf contrainte technique majeure.

DC12 – Protection contre le bruit des infrastructures ferroviaires et routières

Pour les infrastructures de transports terrestres définies dans l'arrêté du préfet de Savoie en date du 02 mars 2023, repérées sur les plans de zonage du PLU :

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571-43 du code de l'environnement.
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé et les hôtels, l'isolement acoustiques minimum est déterminé selon les arrêtés ministériels du 25 avril 2003.

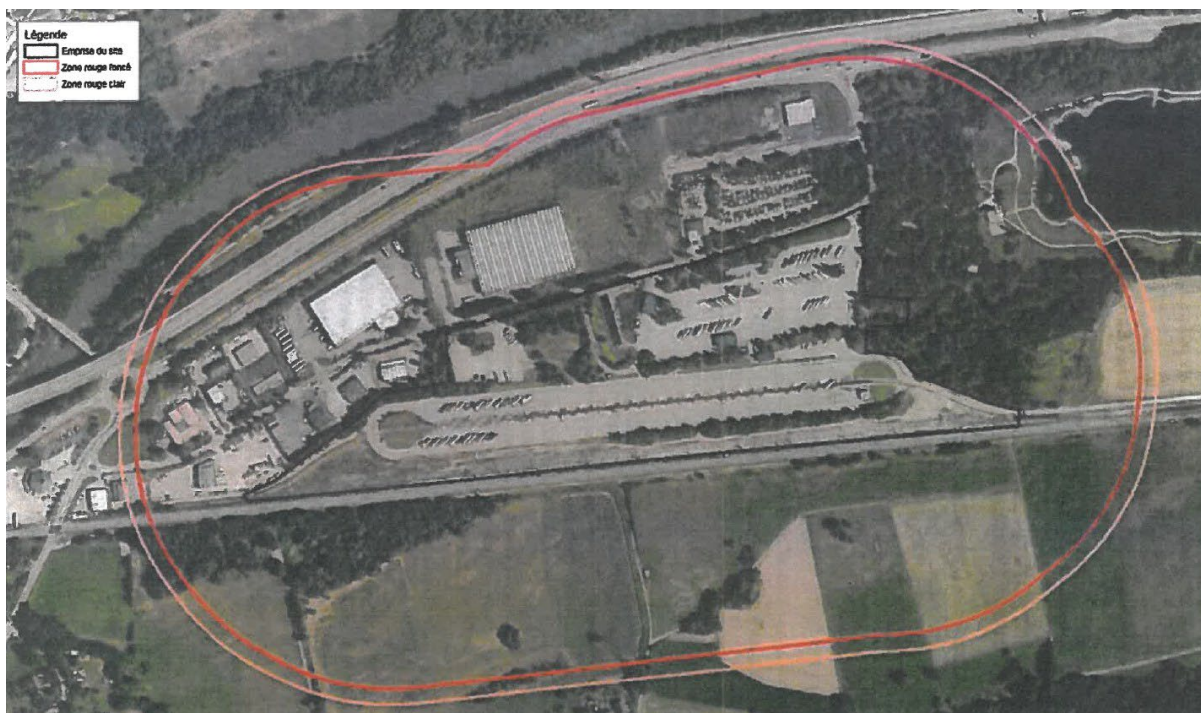
DC13 – Prise en compte des risques technologiques

Le terminal français de l'Autoroute Ferroviaire Alpine (AFA) situé pour partie sur les communes de Bourgneuf et d'Aiton est susceptible d'accueillir des transports de matières dangereuses et notamment de chlore.

Un porter à la connaissance du Préfet de la Savoie en date du 7 octobre 2015, cartographie les effets létaux et létaux significatifs issue de l'étude de danger menée par l'exploitant de cette plateforme et précise les modalités de prise en compte de ceux-ci. Une nouvelle cartographie a été transmise 06 décembre 2018.

En ce qui concerne l'environnement de l'infrastructure, deux zones de maîtrise de l'urbanisation ont été identifiées :

- Une zone rouge foncé (280 m autour des installations) correspondant aux effets létaux significatifs de probabilité A, B, C ou D.
- Une zone rouge clair (300 m autour des installations) correspondant aux premiers effets létaux de probabilité A, B, C ou D.



Préconisations propres à la zone rouge foncé :

« Principe d'interdiction de construire, sauf des bâtiments et équipements en lien avec l'exploitation de l'ouvrage (bâtiments d'accueil des chauffeurs ou du public pour un parking ou locaux techniques pour une gare de triage par exemple). »

Préconisations propres à la zone rouge clair :

« Les constructions doivent être limitées à des installations directement en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes, de nouvelles installations classées ou de nouveaux ouvrages de transport soumis à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). »

Préconisations propres communes à toutes les zones :

« Ces préconisations d'urbanisme du préfet portent sur les constructions futures à usage d'habitation, d'activités économiques ou d'accueil du public. Elles ne font pas obstacle au développement d'activités industrielles dont le personnel a la capacité de se mettre à l'abri en cas d'accident (et dispose des équipements et de la formation nécessaire pour cela). »

Pour une meilleure mise en œuvre opérationnelle de cette disposition, vous pourrez considérer que la notion d'activité industrielle correspond à celle d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non ouvertes au public. Voici quelques exemples : entrepôts, laverie, chaufferie, entreprises plastiques,

traitement de surface, travail mécanique des métaux, plateforme de déchet (hors accueil du public), industrie agroalimentaire, etc.

« Les infrastructures de transport ne sont pas concernées par cette procédure de porter à connaissance et font l'objet d'une analyse au cas par cas une fois le projet connu ».

ZONE Ua

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua : secteur des noyaux urbains historiques (vieux villages et hameaux).

Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées sur ou à proximité des emprises publiques et des limites séparatives, parcelles de petite taille, coefficient d'emprise au sol élevé, hauteur modeste des constructions

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ua 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X		
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtel	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs		X		

	délégataires				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Salle de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Ua 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			

Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Le permis démolir est instauré pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage en raison de leur caractère patrimonial. La démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua 2.1 - Mixité sociale

Non réglementé.

Ua 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises publiques.

Ua 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit respecter un recul minimum de 3 mètres. Le recul est calculé par rapport au nu de la façade de la construction.

Ua 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² par annexe.

Ua 2.5 Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur d'une construction se calcule à l'aplomb de la façade, entre le point le plus haut de la construction et le terrain après travaux d'exhaussement ou d'affouillement. Seule la partie visible du bâtiment est prise en compte pour le calcul.

Les travaux d'exhaussements et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et dans l'environnement bâti ou naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Ua 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions avec toiture à pente, la hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres.
Pour les constructions avec toiture plate, la hauteur ne doit pas dépasser 7,50 mètres.

Ua 2.5.2 - Règles particulières :

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de la hauteur fixée à l'article 2.5.1 pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Ua 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des aires de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement de moins de 80 m² de surface de plancher.
 - 2 places de stationnement par logement de 81 à 130 m² de surface de plancher.
 - 3 places de stationnement par logement de plus de 131 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage de gîte ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage de restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Dimension des places de stationnement de surface : 2,5m * 5m

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront aménagées avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser la ou les places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il sera possible de réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

Ua 2.7 - Caractéristiques architecturales

Ua 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles riveraines existantes.

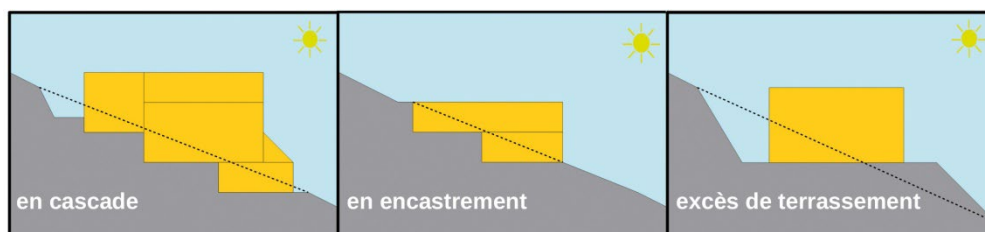
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ua 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Ua 2.7.3 - Aspect des façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne moyen ou foncé.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : blanc cassé, ocre jaune clair, beige, ton-pierre.

L'utilisation du bois en façade est autorisée en combinaison avec des éléments en maçonnerie enduite ou en pierre.

Ua 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 45 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Les toitures plates (non accessibles) sont interdites sauf si la toiture est végétalisée (minimum 30cm de terre végétale).

Les toitures-terrasses (accessibles) sont autorisées dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

Ua 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ou intégrée à la demande de permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture sous forme de panneaux pleins ou de bâche textile sont interdits.

Les murs pleins sont interdits sur une longueur cumulée supérieure à 5 mètres. Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Toutefois, pour des raisons de sécurité, et notamment aux abords des carrefours une hauteur inférieure pourra être imposée.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

Ua 2.7.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l’habitat collectif (opération de plus de 2 logements dans le même volume)

Chaque logement disposera d’une cave ou d’un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d’un balcon ou d’une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Ua 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d’impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d’ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n’excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d’emploi d’enrochements pour la réalisation d’ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d’un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d’une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Chaque bâtiment devra être équipé d’un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l’arrosage.

Les bâtiments collectifs devront disposer d’un site de compostage collectif.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

ZONE Ub

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ub : secteur d'urbanisation contemporaine de moyenne densité.

Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul modéré par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de taille intermédiaire, coefficient d'emprise au sol modérée, hauteur des constructions relativement importante.

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ub 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X		
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hôtel	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs	X			

	délégataires				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Salle de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Ub 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			

Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Diversité commerciale :

A l'intérieur du périmètre délimité sur les documents graphiques, les linéaires de diversité commerciale sont protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub 2.1 - Mixité sociale

Non réglementé.

Ub 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ub 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Ub 2.2.2 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

Ub 2.2.3 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Ub 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Ub 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Ub 2.3.2 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de la hauteur de ladite construction.

Ub 2.3.3 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 m sur la limite,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Ub 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² par annexe.

Ub 2.5 Hauteur des constructions

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

Ub 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions avec toiture à pente, la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.
Pour les constructions avec toiture plate, la hauteur ne doit pas dépasser 7,50 mètres.

Ub 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Ub 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des aires de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement de moins de 80 m² de surface de plancher.
 - 2 places de stationnement par logement de 81 à 130 m² de surface de plancher.
 - 3 places de stationnement par logement de plus de 131 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage de gîte ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage de restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Dimension des places de stationnement de surface : 2,5m * 5m

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront aménagées avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser la ou les places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il sera possible de réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

Ub 2.7 - Caractéristiques architecturales

Ub 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles riveraines existantes.

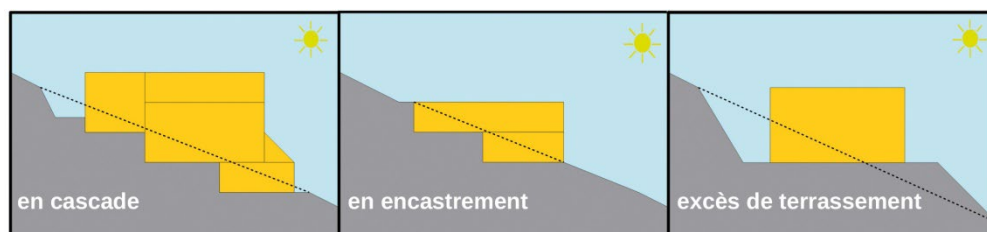
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ub 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Ub 2.7.3 - Aspect des façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne moyen ou foncé.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : blanc cassé, ocre jaune clair, beige, ton-pierre.

L'utilisation du bois en façade est autorisée en combinaison avec des éléments en maçonnerie enduite ou en pierre.

Ub 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 45 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Les toitures plates (non accessibles) sont interdites sauf si la toiture est végétalisée (minimum 30cm de terre végétale).

Les toitures-terrasses (accessibles) sont autorisées dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

Ub 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ou intégrée à la demande de permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture sous forme de panneaux pleins ou de bâche textile sont interdits.

Les murs pleins sont interdits sur une longueur cumulée supérieure à 5 mètres. Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser pas une hauteur maximale de 2 m. Toutefois, pour des raisons de sécurité, et notamment aux abords des carrefours une hauteur inférieure pourra être imposée.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

Ub 2.7.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif (opération de plus de 2 logements dans le même volume)

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Chaque immeuble de plus de 8 logements intégrera un local communautaire de 30 m² minimum.

Ub 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur à 40%

ZONE Uc

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Uc : secteur d'urbanisation contemporaine de faible densité ayant vocation à être densifié à terme.

Ce secteur présente les caractéristiques actuelles suivantes : constructions implantées avec un recul modéré à important par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de taille moyenne à grande, coefficient d'emprise au sol assez faible, hauteur modeste des constructions.

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uc 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X		
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtel	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Établissements d'enseignement, de	X			

	santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Salle de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

Uc 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uc 2.1 - Mixité sociale

Non réglementé.

Uc 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uc 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Uc 2.2.2 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

Uc 2.2.3 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Uc 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Uc 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Uc 2.3.2 - Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres. Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative elle doit respecter un recul minimum de 3 mètres.

Ub 2.3.3 - Règles particulières :

Dans le cas d'un projet de plusieurs constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, l'implantation sur limite séparative est autorisée avec la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Uc 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² par annexe.

Uc 2.5 Hauteur des constructions

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

Uc 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions avec toiture à pente, la hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.
Pour les constructions avec toiture plate, la hauteur ne doit pas dépasser 7,50 mètres.

Uc 2.5.2 - Règles particulières :

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de la hauteur fixée à l'article 2.5.1 pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Uc 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des aires de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 80 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 81 à 130 m² de surface de plancher.
- 3 places de stationnement par logement de plus de 131 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage de gîte ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage de restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Dimension des places de stationnement de surface : 2,5m * 5m

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront aménagées avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser la ou les places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il sera possible de réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

Uc 2.7 - Caractéristiques architecturales

Uc 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles riveraines existantes.

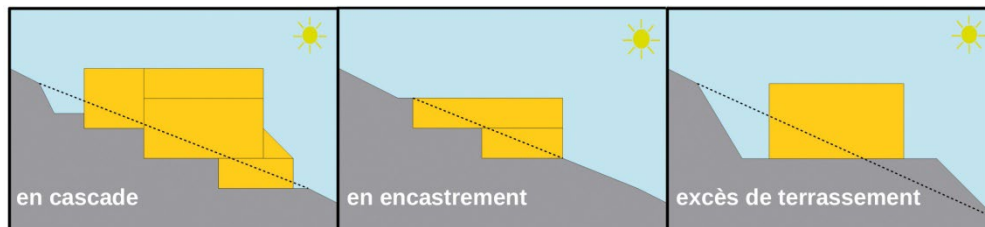
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Uc 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Uc 2.7.3 - Aspect des façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne moyen ou foncé.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : blanc cassé, ocre jaune clair, beige, ton-pierre.

L'utilisation du bois en façade est autorisée en combinaison avec des éléments en maçonnerie enduite ou en pierre.

Uc 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 45 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Les toitures plates (non accessibles) sont interdites sauf si la toiture est végétalisée (minimum 30cm de terre végétale).

Les toitures-terrasses (accessibles) sont autorisées dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

Uc 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ou intégrée à la demande de permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture sous forme de panneaux pleins ou de bâche textile sont interdits.

Les murs pleins sont interdits sur une longueur cumulée supérieure à 5 mètres. Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Toutefois, pour des raisons de sécurité, et notamment aux abords des carrefours une hauteur inférieure pourra être imposée.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

Uc 2.7.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif (opération de plus de 2 logements dans le même volume)

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Uc 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur à 35%.

ZONE Ud

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ud : secteur d'urbanisation contemporaine de faible à moyenne densité.

Ce secteur présente les caractéristiques actuelles suivantes : constructions implantées avec un recul modéré à important par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de taille moyenne à grande, coefficient d'emprise au sol assez faible, hauteur modeste des constructions.

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ud 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X		
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hôtel	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Établissements d'enseignement, de	X			

	santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Salle de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Ud 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Le permis démolir est instauré pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage en raison de leur caractère patrimonial. La démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Dans les secteurs concernés par des OAP, repérés sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatible avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ud 2.1 - Mixité sociale

Des objectifs de mixité sociale sont définis dans le périmètre des OAP.

Ud 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ud 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Ud 2.2.2 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques communales.

Recul par rapport aux RD :

- En agglomération : 5 m par rapport à la limite d'emprise.
- Hors agglomération : 10 m de l'axe.

Ud 2.2.3 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Dans les secteurs couverts par des OAP les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite des emprises des voies publiques ou privées.

Ud 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Ud 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Ud 2.3.2 - Règles générales :

Les constructions doivent être implantées avec une distance équivalente à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ud 2.3.3 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite séparative.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Dans les secteurs couverts par des OAP les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, à condition que les parcelles situées de part et d'autre de ladite limite soient intégrées dans le périmètre de l'OAP.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas comprise dans le secteur de l'OAP, la construction doit respecter une distance équivalente à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum 4 mètres.

Ud 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² par annexe.

Ud 2.5 Hauteur des constructions

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

Ud 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions avec toiture à pente, la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

Pour les constructions avec toiture plate, la hauteur ne doit pas dépasser 7,50 mètres.

Ud 2.5.2 - Règles particulières :

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de la hauteur fixée à l'article 2.5.1 pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Ud 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des aires de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement de moins de 80 m² de surface de plancher.
 - 2 places de stationnement par logement de 81 à 130 m² de surface de plancher.
 - 3 places de stationnement par logement de plus de 131 m de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage de gîte ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage de restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Dimension des places de stationnement de surface : 2,5m * 5m

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront aménagées avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser la ou les places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il sera possible de réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

Ud 2.7 - Caractéristiques architecturales

Ud 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles riveraines existantes.

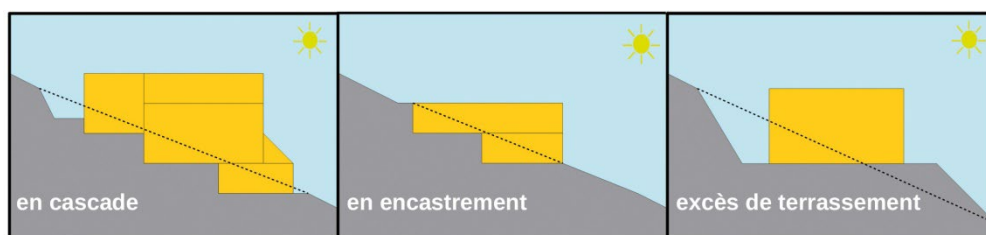
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ud 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Ud 2.7.3 - Aspect des façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne moyen ou foncé.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : blanc cassé, ocre jaune clair, beige, ton-pierre.

L'utilisation du bois en façade est autorisée en combinaison avec des éléments en maçonnerie enduite ou en pierre.

Ud 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 45 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Les toitures plates (non accessibles) sont interdites sauf si la toiture est végétalisée (minimum 30cm de terre végétale).

Les toitures-terrasses (accessibles) sont autorisées dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

Ud 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ou intégrée à la demande de permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture sous forme de panneaux pleins ou de bâche textile sont interdits.

Les murs pleins sont interdits sur une longueur cumulée supérieure à 5 mètres. Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser pas une hauteur maximale de 2 m. Toutefois, pour des raisons de sécurité, et notamment aux abords des carrefours une hauteur inférieure pourra être imposée.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

Ud 2.7.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l’habitat collectif (opération de plus de 2 logements dans le même volume)

Chaque logement disposera d’une cave ou d’un débarras de 4 m² minimum.

Chaque logement disposera d’un balcon ou d’une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

Ud 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d’impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d’ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n’excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d’emploi d’enrochements pour la réalisation d’ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d’un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d’une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Chaque bâtiment devra être équipé d’un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l’arrosage.

Les bâtiments collectifs devront disposer d’un site de compostage collectif.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

Le coefficient d’espace vert de pleine terre devra être supérieur à 35%.

ZONE Uep

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Uep : secteur destiné aux équipements publics.

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uep 1.1 – Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitat	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Uep 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X			
Les ICPE soumise à autorisation			X	Seules les ICPE soumise à autorisation strictement nécessaire au centre pénitentiaire

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uep 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

Uep 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uep 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives.

Uep 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Uep 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée.

Uep 2.6 - Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé

Uep 2.7 - Caractéristiques architecturales

Les caractéristiques architecturales ne sont pas réglementées.

Uep 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

Les caractéristiques paysagères ne sont pas réglementées.

ZONE Ux

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ux1 : secteur destiné aux activités industrielles d'Alp'Arc

Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul modéré à important par rapport aux emprises publiques, parcelles de taille assez importante, coefficient d'emprise au sol modéré ou élevé, hauteur des constructions pouvant être importante.

Ux2 : secteur destiné aux activités économiques

Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul modéré à important par rapport aux emprises publiques, parcelles de taille assez importante, coefficient d'emprise au sol modéré ou élevé, hauteur des constructions pouvant être importante.

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Ux 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Seul un local de gardiennage est autorisé par unité foncière dans la limite de 30 m ² de surface de plancher.
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées uniquement dans le secteur Ux2
	Restauration		X		
	Commerce de gros		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations		X		

	publiques ou de leurs délégataires				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		

Ux 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		X		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les	X			

résidences démontables				
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X			
Les Chenils	X			
Les ICPE soumise à déclaration et à enregistrement		X		
Les ICPE soumise à autorisation		X		

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

Ux 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ux 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Ux 2.2.2 - Règles générales :

Secteur Ux1 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des emprises de la voie principale, réductible à 10 mètres selon le projet, et 10 mètres par rapport à l'axe de la RD1006.

La marge de recul comprendra une bande de pleine terre paysagée (strates végétales moyennes et hautes) d'une largeur minimale de 3 mètres sans aménagement hormis les accès à la parcelle. Le reste du retrait aura un aménagement paysager selon la fonction de l'espace (parking paysager, espace de circulation...).

Secteur Ux2 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux emprises des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions implantées en bordure du domaine public autoroutier concédé (DPAC) doivent respecter un recul minimum équivalent à 2 fois la hauteur de la construction.

Ux 2.2.3 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Ux 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Ux 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Ux 2.3.2 - Règles générales :

La construction peut être implantée jusqu'en limite séparative à condition que les parcelles situées de chaque côté de la limite séparative soient classées en zone Ux.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit respecter un recul minimum de H/2 (la moitié de la hauteur du bâtiment) avec minimum 3m.

Le retrait peut être réduit à 3 mètres minimum quelque soit la hauteur si le retrait est traité comme une bande paysagère de plein terre.

Ux 2.3.3 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Ux 2.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Ux 2.5 Hauteur des constructions

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

Ux 2.5.1 - Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 25 mètres dans le secteur UX1 et 12 mètres dans le secteur UX2.

Ux 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Ux 2.6 Stationnement

Les besoins en places de stationnement seront étudiés au cas par cas en fonction des caractéristiques du projet.

Ux 2.7 Caractéristiques architecturales

Les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment, brique de montage ...

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Aux abords immédiat du domaine public autoroutier concédé (DPAC) et pour les constructions présentant une visibilité depuis les axes autoroutiers : les matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissant sont interdits.

Ux 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Au minimum 30% de l'ensemble des besoins énergétiques de chaque construction sera assuré par des énergies renouvelables. À ce titre, les toitures dont l'orientation est comprise dans un spectre allant de l'est/sud-est à l'ouest/sud-ouest pourront être équipées de panneaux solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire (ECS) et/ou d'électricité photovoltaïque. Les parkings de surface de plus de 40 places devront être équipés d'ombrières photovoltaïques.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface destinées aux véhicules légers seront réalisées avec des matériaux perméables.

Le coefficient d'espace vert de pleine terre devra être supérieur à 20% dont 15% constitué d'un seul tenant ou localisé sur une bande paysagère le long de la limite séparative d'une largeur minimale 3 mètre de large.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

ZONE Uy

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uy correspond aux domaines autoroutiers concédés.:

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Uy 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			

	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Uy 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X			
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X			

Les Chenils	X			
Les ICPE soumise à déclaration et à enregistrement	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uy 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

Uy 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Uy 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Uy 2.2.2 - Règles générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uy 2.2.3 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,

Uy 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Uy 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

Uy 2.3.2 - Règles générales :

La construction doit respecter un recul minium de H/2 (la moitié de la hauteur du bâtiment) avec minimum 5 mètres.

Uy 2.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Uy 2.5 Hauteur des constructions

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

Uy 2.5.1 - Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres.

Uy 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Uy 2.6 Stationnement

Non réglementé.

Uy 2.7 Caractéristiques architecturales

Les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment, brique de montage ...

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Uy 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface destinées aux véhicules légers seront réalisées avec des matériaux perméables.

ZONE 1AU

La zone à urbaniser AU correspond aux secteurs non bâtis destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'index accolé à la nomenclature indique l'ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation. Ainsi la première zone qui sera ouverte à l'urbanisation sera la zone 1AU_1, la deuxième zone sera la 1AU_2, ...

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

1AU 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtel	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Établissements d'enseignement, de	X			

	santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Salle de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

1AU 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Dans les secteurs concernés par des OAP, repérés sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatibles avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU est autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone.

Pour ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone 1AU, il faut :

- Qu'au moins 50% des déclarations d'ouverture de chantier du programme de construction de la zone 1AU précédente soient déposées.
- Ou qu'un délai minimum de 3 ans se soit écoulé depuis l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme pour la zone 1AU précédente.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1AU 2.1 - Mixité sociale**

Non réglementé.

1AU 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**1AU 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

1AU 2.2.2 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

1AU 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives**1AU 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

1AU 2.3.2 - Règles générales :

La construction peut être implantée sur la limite séparative à condition que les parcelles situées de chaque côté de la limite séparative soient classées en zone 1AU. Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit respecter un recul minimum de $H/2$ (la moitié de la hauteur du bâtiment) avec minimum 4 mètres.

Dans les secteurs 1AU_1 et 1AU_2 lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone 1AU, la construction doit respecter un recul minimum de 8 mètres.

1AU 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² par annexe.

1AU 2.5 Hauteur des constructions

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

1AU 2.5.1 - Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 9,5 mètres au faîtage dans le cas de toiture à pentes.

La hauteur ne doit pas dépasser 7,5 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plates (non accessibles) ou toitures-terrasses (accessibles).

1AU 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Dans l'OAP n°1 « Sous le Fort » :

- Afin d'assurer une continuité de hauteur avec les constructions périphériques, la hauteur du rang de constructions à l'ouest (côté aval - RD925) et au sud du secteur sera limitée à 8m dans le cas d'une toiture à pente ou 6,50m dans le cas d'une toiture plate.
- Pour le rang de constructions à l'est (côté amont – RD72) la hauteur est limitée à 9,5m dans le cas d'une toiture à pente ou 7,50m dans le cas d'une toiture plate.

Dans l'OAP n°2 « le Clos » :

- Afin d'assurer une continuité de hauteur avec les constructions périphériques, la hauteur des rangs de constructions en bordure du chemin du Clos et en bordure du lotissement anciennement appelé « Clos Soleil » sera limitée à 8m dans le cas d'une toiture à pente ou 6,50m dans le cas d'une toiture plate.
- Pour le reste du secteur la hauteur est limitée à 9,5m dans le cas d'une toiture à pente ou 7,50m dans le cas d'une toiture plate.

1AU 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des aires de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement de moins de 80 m² de surface de plancher.
 - 2 places de stationnement par logement de 81 à 130 m² de surface de plancher.
 - 3 places de stationnement par logement de plus de 131 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage de gîte ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage de restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Dimension des places de stationnement de surface : 2,5m * 5m

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront aménagées avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

1AU 2.7 - Caractéristiques architecturales

1AU 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles riveraines existantes.

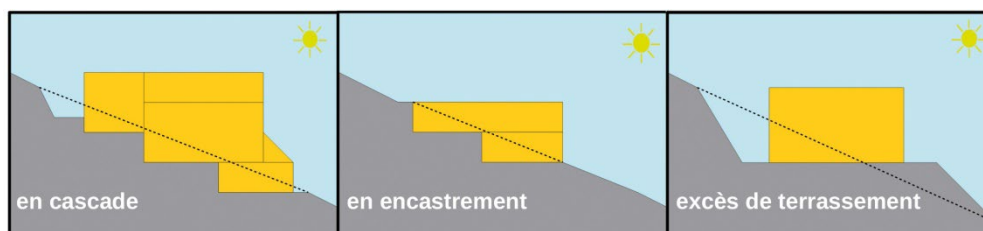
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

1AU 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



1AU 2.7.3 - Aspect des façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne moyen ou foncé.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : blanc cassé, ocre jaune clair, beige, ton-pierre.

L'utilisation du bois en façade est autorisée en combinaison avec des éléments en maçonnerie enduite ou en pierre.

1AU 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 45 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Les toitures plates (non accessibles) sont interdites sauf si la toiture est végétalisée (minimum 30cm de terre végétale).

Les toitures-terrasses (accessibles) sont autorisées dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

1AU 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ou intégrée à la demande de permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture sous forme de panneaux pleins ou de bâche textile sont interdits.

Les murs pleins sont interdits sur une longueur cumulée supérieure à 5 mètres. Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m.

L'ensemble de la clôture ci-dessus décrite ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Toutefois, pour des raisons de sécurité, et notamment aux abords des carrefours une hauteur inférieure pourra être imposée.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

1AU 2.7.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif (opération de plus de 2 logements dans le même volume)

Les logements de catégorie T2 présenteront une surface minimale de 35 m² de surface de plancher.

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 3 m² minimum.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse d'une profondeur minimale de 2 mètres.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.

1AU 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs de plus de 4 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Dans les secteurs qui seront desservis par une boucle géothermale, les constructions auront l'obligation d'être raccordées à ce réseau.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les bâtiments collectifs devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

Le coefficient d'espace de pleine terre devra être supérieur à 35%

ZONE A

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

A1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitat	Logement (Zone A)			X	Pour les constructions à usage d'habitation existantes :
	Hébergement	X			Les extensions seront autorisées, à condition que : - Il n'y ait pas de changement de destination. - De ne pas créer de nouveaux logements. - Elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, mesurée à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. - Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, - Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée. Les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que : - Leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. L'emprise au sol totale des annexes (piscines non comprises) est limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer. Pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition que la nouvelle destination soit à usage d'habitation et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).
Commerce et activités de	Artisanat et commerce de détail	X			

	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtel	X			
	Autre hébergement touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (zone A)		X		Les constructions à usage agricole démontables et réversibles (exemple : serre, tunnel ...) sont autorisées.
	Exploitation forestière	X			Un local de gardiennage, strictement lié et nécessaire à l'exercice d'une activité agricole, d'une surface de plancher inférieur à 80 m² peut être autorisé aux conditions cumulatives suivante : être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole, être justifié par une présence permanente et indispensable sur l'exploitation, être limité à un seul local en cas d'exploitation sociétaire.

					Sont également autorisés : - Des activités agricoles dans le prolongement de l'acte de production (ateliers de transformation et de conditionnement des produits de l'exploitation, boutiques de vente de produits transformés et conditionnés à la ferme, ...), à la condition qu'ils se situent sur le site de l'exploitation.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

A 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont les exhaussements et affouillements des sols à condition : - qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site. - que l'aménagement justifie d'une nécessité agricole ou environnementale.
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques).

A l'exception des secteurs inclus dans le domaine public autoroutier concédé (DPAC), y compris dans une bande de recul de 5 mètres au-delà de la limite du DPAC : sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec

la préservation du corridor écologique : les murs seront proscrits, les clôtures de type grillage seront évitées ou devront être suffisamment lâches pour maintenir le transit de la petite faune.

Dans les secteurs des zones humides (repérés par une trame sur les documents graphiques).

A l'exception des secteurs inclus dans le domaine public autoroutier concédé (DPAC), y compris dans une bande de recul de 5 mètres au-delà de la limite du DPAC : sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

A 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

A2.2.1 - Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.
- 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes sauf exceptions prévues à l'article L11-7 du code de l'urbanisme et à condition d'utiliser des matériaux non réfléchissant.

A2.2.2 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

A 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de

propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

A2.3.1 - Règles générales :

La construction doit être implantée avec un recul minimum correspondant à H/2 (la moitié de la hauteur), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

A2.3.2 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

A 2.4 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

A 2.5 - Hauteur des constructions

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

A 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions à destination d'habitation avec toiture à pente, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres. Pour les constructions à destination d'habitation avec toiture plate, la hauteur ne doit pas dépasser 7,50 mètres.

Pour les constructions techniques à destination agricole, la hauteur n'est pas réglementée.

A 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

A 2.6 - Stationnement

Les besoins en places de stationnement seront étudiés au cas par cas en fonction des caractéristiques du projet.

A 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation

A 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles riveraines existantes.

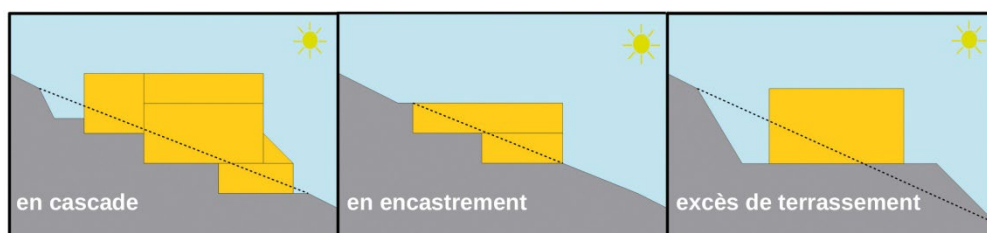
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



A 2.7.3 - Aspect des façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne moyen ou foncé.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : blanc cassé, ocre jaune clair, beige, ton-pierre.

L'utilisation du bois en façade est autorisée en combinaison avec des éléments en maçonnerie enduite ou en pierre.

A 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 45 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Les toitures plates (non accessibles) sont interdites sauf si la toiture est végétalisée (minimum 30cm de terre végétale).

Les toitures-terrasses (accessibles) sont autorisées dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

A 2.7.5 - Aspect des clôtures :

A - Clôtures autour des habitations

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ou intégrée à la demande de permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être posées à une hauteur de 30 cm minimum au-dessus du sol.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et ne doivent pas constituer des pièges pour la faune.

B - Clôtures agricoles

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

C - Clôtures en limite du domaine public autoroutier concédé (DPAC)

Les clôtures ne sont pas réglementées.

A 2.8 - Caractéristiques architecturales des constructions techniques à destination agricole

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, agglos...) est interdit sur les façades extérieures.

La pente des toitures n'est pas réglementée.

A 2.9 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

ZONE N

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de se prémunir contre les risques naturels.

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

N 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitat	Logement			X	Pour les constructions à usage d'habitation existantes :
	Hébergement	X			- Les extensions seront autorisées, à condition que : - Il n'y ait pas de changement de destination - Elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, mesurée à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. - Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, - Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée. - Les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que : - Leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. L'emprise au sol totale des annexes (piscines non comprises) est limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer. Pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant est autorisé, à condition que la nouvelle destination soit à usage d'habitation et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie sont autorisées.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière		X		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

N 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature			X	Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont : Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site. Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X			
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques).

A l'exception des secteurs inclus dans le domaine public autoroutier concédé (DPAC), y compris dans une bande de recul de 5 mètres au-delà de la limite du DPAC : sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique les murs seront proscrits, les clôtures de type grillage seront évitées ou devront être suffisamment lâches pour maintenir le transit de la petite faune.

Dans les secteurs des zones humides (repérés par une trame sur les documents graphiques).

A l'exception des secteurs inclus dans le domaine public autoroutier concédé (DPAC), y compris dans une bande de recul de 5 mètres au-delà de la limite du DPAC : sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans le secteur Nenr :

Les ouvrages, installations et construction liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Dans le secteur Nstecal :

Cette zone est destinée à accueillir des hébergements insolites à très faible impact environnemental sur la batterie de Tête Noire.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

N 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

N2.2.1 - Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales et des chemins ruraux.
- 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes sauf exceptions prévues à l'article L11-7 du code de l'urbanisme et à condition d'utiliser des matériaux non réfléchissant.

N2.2.2 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Dans le secteur Nstecal, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques.

N 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction. Pour des débords supérieurs à 1.5m, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

N2.3.1 - Règles générales :

La construction doit être implanté avec un recul minimum correspondant à $H/2$ (la moitié de la hauteur), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

N2.3.2 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Nstecal, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

N 2.4 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nstecal, l'emprise au sol cumulée est limitée à 200 m².

N 2.5 - Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

N 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions à destination d'habitation avec toiture à pente, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres. Pour les constructions à destination d'habitation avec toiture plate, la hauteur ne doit pas dépasser 7,50 mètres.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

N 2.5.2 - Règles particulières :

Dans le secteur Nstecal, la hauteur est limitée à 4m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

N 2.6 - Stationnement

Les besoins en places de stationnement seront étudiés au cas par cas en fonction des caractéristiques du projet.

N 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation

N 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles riveraines existantes.

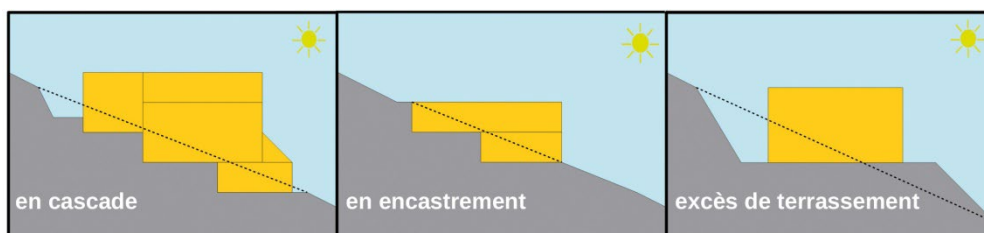
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

N 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



N 2.7.3 - Aspect des façades :

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne moyen ou foncé.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : blanc cassé, ocre jaune clair, beige, ton-pierre.

L'utilisation du bois en façade est autorisée en combinaison avec des éléments en maçonnerie enduite ou en pierre.

N 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 45 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Les toitures plates (non accessibles) sont interdites sauf si la toiture est végétalisée (minimum 30cm de terre végétale).

Les toitures-terrasses (accessibles) sont autorisées dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

N 2.7.5 - Aspect des clôtures :

A - Clôtures autour des habitations

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ou intégrée à la demande de permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être posées à une hauteur de 30 cm minimum au-dessus du sol.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et ne doivent pas constituer des pièges pour la faune.

B – Autres clôtures

Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être posées à une hauteur de 30 cm minimum au-dessus du sol.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et ne doivent pas constituer des pièges pour la faune.

C - Clôtures en limite du domaine public autoroutier concédé (DPAC)

Les clôtures ne sont pas réglementées.

N2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.