



PLU

Commune de Domessin (73)

5-Règlement

Révision allégée n° 1

Approuvée le 26/06/2024

SOMMAIRE

Sommaire	2
TITRE 1 3	
DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 : Champ d'application territoriale du plan	4
Article 2 : Reconstruction d'un bâtiment	4
Article 3 : Permis de démolir	4
Article 4 : Division du territoire en zones	4
ARTICLE 5 : Rappel des principes de réciprocité agricole : article L111-3 du code rural.....	7
ARTICLE 6 : Glossaire	7
TITRE 2 10	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	10
Dispositions applicables à la zone Uc	11
Dispositions applicables à la zone Uh.....	21
Dispositions applicables à la zone Ue	30
Dispositions applicables à la zone Uac	37
Dispositions applicables à la zone Ueq.....	45
TITRE 3 46	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	46
Dispositions applicables à la zone 1AUac	47
TITRE 4 55	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	55
Dispositions applicables à la zone A	56
Dispositions applicables à la zone Ap	63
TITRE 5 64	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	64
Dispositions applicables à la zone N	66
Dispositions applicables à la zone Nco	71
Dispositions applicables à la zone NI.....	76
Dispositions applicables à la zone Nre	80
Dispositions applicables à la zone Nt	82
Dispositions applicables à la zone Neq.....	85



TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

Le document doit être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions ci-après :

- que le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions du chapitre 2 ou à l'identique.

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir prioritairement pour les constructions inscrites en zone Uc et Uh, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Domessin délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (U)

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones à urbaniser (AU)

Article R151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les

constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones agricoles (A)

Article R151-22 R151-23 : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

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

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrit en zone A, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

Les zones naturelles et forestières (N)

Article R151-24 : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrit en zone N, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

Les éléments complémentaires

Les emplacements réservés

Article L151-41 : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage.

La protection du patrimoine

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

La protection des éléments paysagers et environnementaux

Article L151-23 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

Cela concerne les zones humides.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des OAP ont été définies selon les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les secteurs de future urbanisation sont le secteur de Lorissol, du Buis, des Grands Vignes, du Gallien et de l'usine, ils font l'objet d'OAP, elles ont valeur de règlement.

Les aléas naturels

Le territoire est concerné par un atlas des zones inondables.

Servitudes de mixité sociale

Article L151-15 code urbanisme « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Cette servitude concerne les secteurs :

- Lorissol : 30% à minima de logements locatifs sociaux
- Buis : 30% à minima de logements locatifs sociaux
- Secteur Usine : 50% à minima de logements locatifs sociaux
- Secteur tènement Billon : 100% de logements locatifs sociaux

Protection des linéaires commerciaux

L'article L151-16 du CU permet le maintien des linéaires commerciaux dans les secteurs stratégiques, en interdisant le changement de destination.

ARTICLE 5 : RAPPEL DES PRINCIPES DE RECIPROCITE AGRICOLE : ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL

Le principe de réciprocité des règles de recul entre habitat et exploitation agricole a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

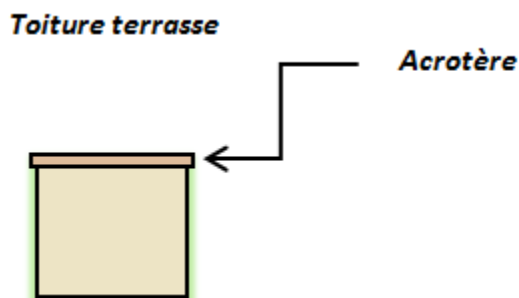
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

- ➔ Les distances de réciprocité seront fonction du classement des exploitations (RSD ou ICPE) et des productions existantes dans les constructions à la date de la demande de l'autorisation.

ARTICLE 6 : GLOSSAIRE

Acrotère : élément de façade situé tout autour des toitures terrasses.



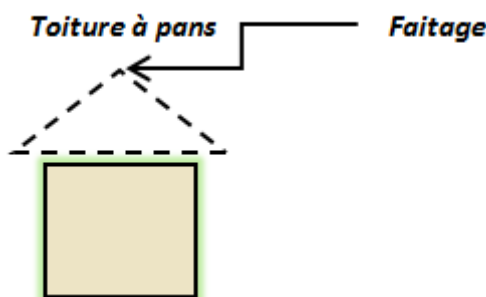
Alignement : l'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe : les annexes sont des constructions de plus petite dimension que la construction principale dont le fonctionnement est lié à celle-ci : garage, remise, abri,... L'annexe ne peut être directement reliée ni accolée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

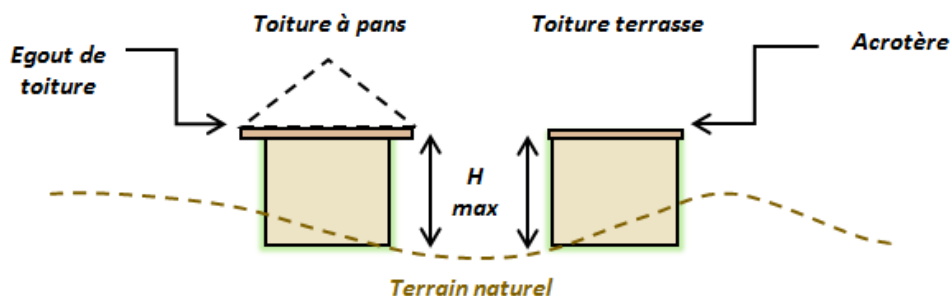
Emprise d'une voie : l'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Extension : construction attenante, accolée ou reliée au bâtiment principal existant et de dimensions significativement inférieure à celles de la construction principale.

Faîtage : le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.



Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture en cas de toiture à pans et jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).



Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Logements intermédiaires : unité bâtie de plus de deux logements accolés ou superposés qui peuvent être constitués au maximum par un niveau R+2 et qui ont des accès individualisés

Logements collectifs : unité bâtie de plus de deux logements avec des accès collectifs aux logements.

Matériaux perméables : il s'agit de matériaux qui sont poreux et laissent passer l'eau. Ils ont un coefficient de ruissellement < 0.6 . Il peut s'agir de végétalisation, d'evergreen, de gravillons, de concassé, de stabilisé sans liant...

Pignon : partie supérieure, en général triangulaire, d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes et portant les versants du toit.

Surface de plancher : elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Terrain naturel : le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le territoire communal comprend :

- *La zone Uc : secteurs du Chef-lieu à vocation d'accueil d'habitat, de commerces, de services et d'activités artisanales*
 - *La zone Uh : secteurs urbanisés qui constituent des hameaux à vocation principale d'habitat*
 - *La zone Ue : secteurs urbanisés à vocation d'activité économique*
 - *La zone Uac : secteurs urbanisés à vocation d'activité commerciale*
 - *La zone Ueq : secteurs d'équipement d'intérêt collectif*
- 

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Zone déjà urbanisée destinée à accueillir une mixité des fonctions avec du logement, des services, des commerces, des artisans de petite taille et des équipements à vocation publique.

Zone concernée par la protection d'éléments au titre du patrimoine (L 151-19).

Zone concernée par le secteur de mixité sociale (L 151-15).

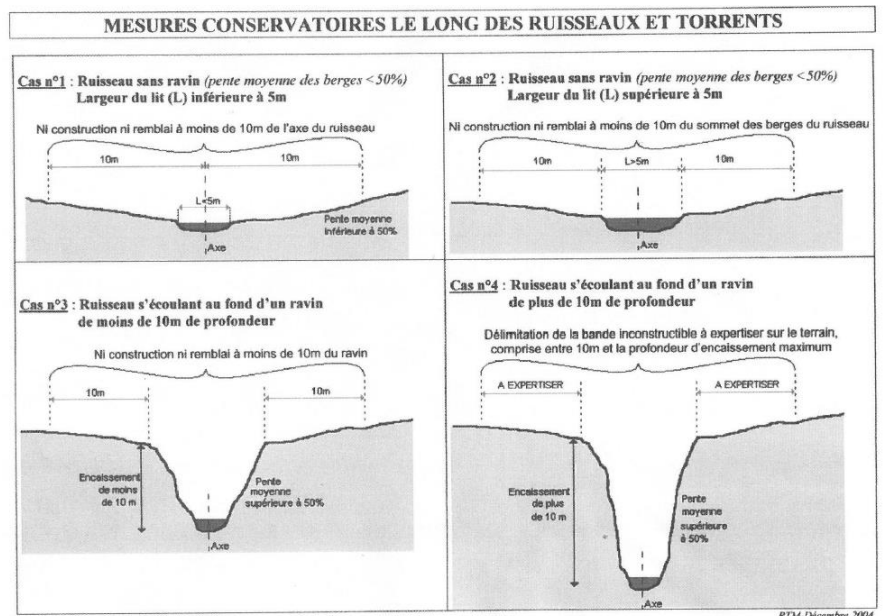
Zone concernée par les linéaires commerciaux (L151-16).

I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les dépôts de véhicules, matériaux inertes ou de récupération
- Les campings et caravanages

Pour les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. 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 extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Toutefois dans les zones urbaines, cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieure à 4m) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant le cas de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau.



I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés.

Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m²
- d'être situées dans le tissu urbain
- qu'elles soient sans nuisances et compatibles avec la proximité de l'habitat : leur nature et leur fréquentation n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Les constructions destinées à du commerce à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 300 m²

Mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Au Rez-de-chaussée des constructions identifiées par des linéaires au titre de la diversité commerciales L151-16 code de l'urbanisme

Sont interdits le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et activités de service vers une destination autre que commerce et activités de service.

Sont admis les constructions et installations ou destinations nouvelles sous condition qu'au moins les locaux situés en RDC soient affectés, pour tout ou partie, au commerce et activités de service.

Secteur identifiés en OAP au plan de zonage

Certains secteurs font l'objet d'un périmètre OAP visant à promouvoir une cohérence d'aménagement sur les tènements identifiés. Ces zones font l'objet d'OAP règlement : les principes d'aménagement applicables sont détaillés dans le document 3-OAP.

Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Le permis de démolir est obligatoire pour l'ensemble des constructions.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

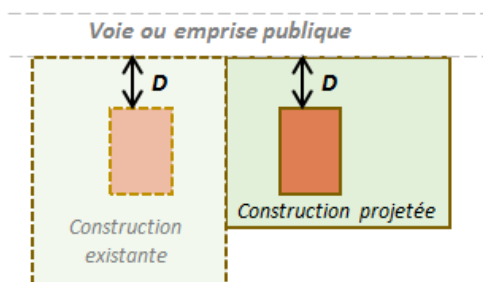
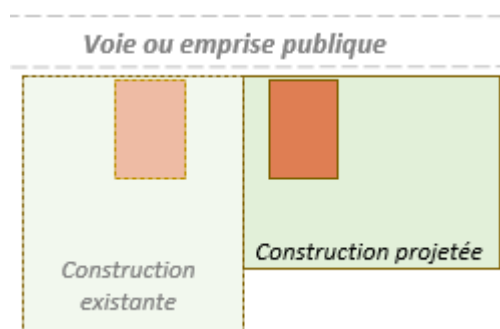
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, ou escaliers...), s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique, ne sont pas être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

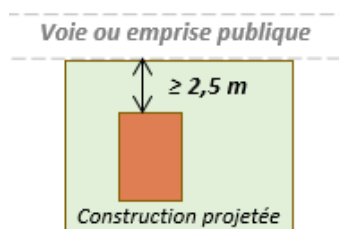
Par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul est considéré par rapport au domaine public, si celui-ci n'est pas clairement défini, un alignement individuel pourra être réalisé :

- soit dans les secteurs où l'alignement continu prédomine, on poursuivra les alignements existants :
- soit dans le même l'alignement d'au moins une des constructions les plus proches édifiées sur les terrains limitrophes :

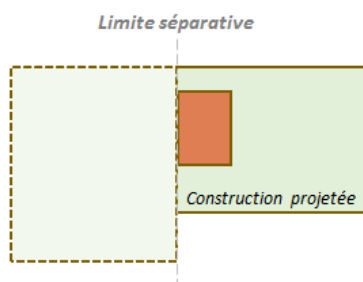


- Soit en retrait minimum de 2,5 mètres :



Par rapport aux limites séparatives

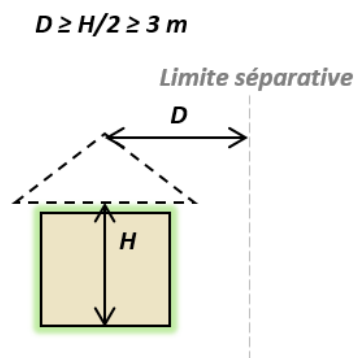
- Soit en limite :



- soit en retrait avec une distance par rapport aux limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment,
- en cas d'extension parallèle à la limite. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant.



Les annexes non contigües et inférieures à 20 m² et les piscines peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Sur la parcelle

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.

II.2 - Volumétrie

Volumes

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, de préférence de forme rectangulaire ou carré. Ils seront composés au maximum 3 entités.

Sont préconisés des volumes, simples et compacts, profitant des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Hauteur

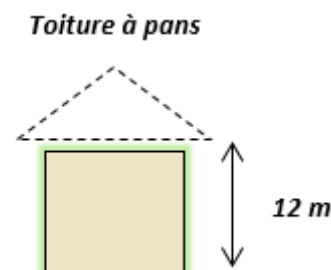
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions principales existantes sur les parcelles mitoyennes sans pour autant dépasser 12 mètres à l'égout.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages tels que cheminée et chapeau de ventilation.

La hauteur des annexes inférieures à 20 m² est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.



II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ils respecteront les principes suivants :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

Pour tout projet de construction, il est conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Abords

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.

- Si les talus s'avèrent nécessaires, ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évitées
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une insertion paysagère
- les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 m.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Façades

Les teintes utilisées en façade devront être en cohérence avec les bâtiments existants alentours, il est conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil de la communauté de communes en amont de l'élaboration du projet.

Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures existantes

Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir une pente minimale de 60%, sauf pour les projets de logements collectifs et bâtiments publics pour lesquels la pente minimale est de 40%.

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extensions en continu avec le bâtiment existant.

Les croupes, demi et tiers de croupes sont autorisées.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,60 m (sauf en cas d'implantation en limite). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées dans deux cas :

- si elles sont végétalisées ou permettent la limitation des émissions de gaz à effet de serre (mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou de toute autre énergie renouvelable).
- si elles sont attenantes à la construction existante et sont limitées à 20% de la surface totale au sol de la construction.

Éléments du patrimoine bâti repérés au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

Toute modification, réparation ou suppression d'un élément du patrimoine bâti (murs, puits, lavoir, croix ou four, etc.) répertorié sur le plan de zonage fera l'objet d'une autorisation (Déclaration Préalable de travaux, Permis de Démolir).

L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine et le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte est exigée.

Il est demandé de conserver l'aspect et la hauteur originels ainsi que le linéaire global des éléments.

La modification des constructions doit se faire en préservant l'équilibre architectural de l'ensemble.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôture

- Les haies végétalisées seront composées d'essences locales et variées. Les haies de type thuyas, de lauriers sont interdites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2m
- Les clôtures minérales sont autorisées à condition d'avoir un aspect fini, elles ne dépassent pas 0,6 m de hauteur surmontées d'une clôture ajourée de 1,4 mètres maximum.
- Les clôtures pleines non minérales sont autorisées sur les axes de circulations principaux à condition d'être en harmonie avec les constructions voisines.
- Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Surfaces non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 20% de la surface non construite.

Espaces extérieurs et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux,
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage et qu'elles se vidangent en moins de 48h.

Les cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Espaces extérieurs et plantations

Les espaces libres hors stationnement seront végétalisés.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

Les panneaux solaires, serres et autres éléments techniques liés à une production énergétique doivent être intégrés harmonieusement à l'enveloppe des constructions.

II.5 – Stationnement

Règles pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour l'application de cet article, le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Les stationnements extérieurs devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Logements

L'objectif est de réaliser 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher entamé. En cas d'impossibilité technique de réaliser les places sur le terrain de l'opération, il est admis que les places soient situées sur un terrain à environ 100 mètres, le pétitionnaire doit apporter la preuve qu'il réalise lesdites places dans les délais de mise en œuvre des constructions.

Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements.

En cas de restauration d'un bâtiment sans changement de destination mais avec une augmentation de la superficie de plancher, la règle précédemment citée s'applique.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies

Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat

L'objectif est de 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres

Commerces, artisanat, activités de services et bureaux

- Au minimum 1 place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place. Les besoins pourront être réduits en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 50m.

Règles pour les cycles

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² pour un ensemble de constructions collectives.

Ces locaux doivent être faciles d'accès, couverts et sécurisés.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).
- Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une emprise d'au moins 4 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.
- Les nouvelles voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

La zone est identifiée en assainissement collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou à la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Zone déjà urbanisée destinée à accueillir du logement, des services et des artisans de petite taille ainsi que des équipements à vocation publique.

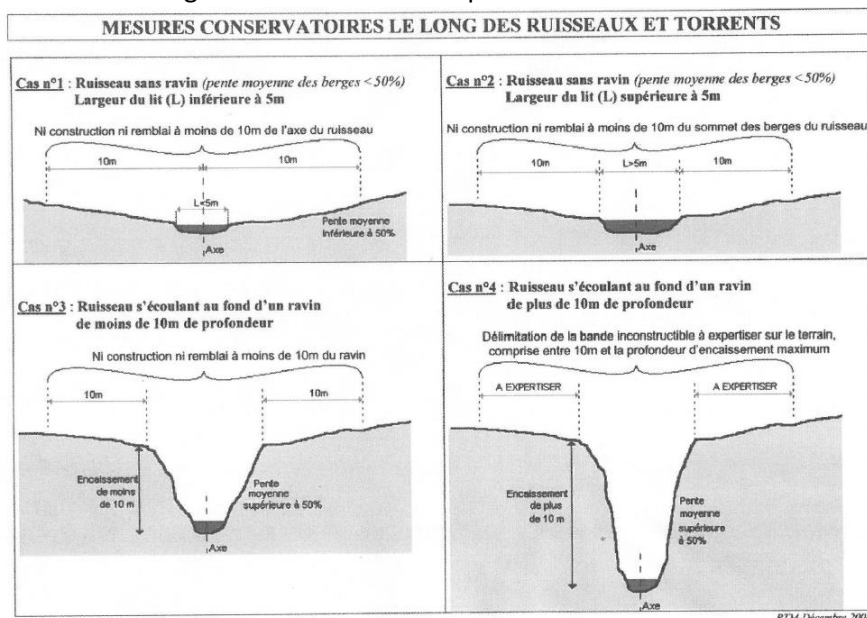
Zone concernée par la protection d'éléments au titre du patrimoine (L 151-19).

I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les commerces de détail sauf lorsqu'ils sont liés à l'activité artisanale
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les dépôts de véhicules, matériaux inertes ou de récupération
- Les campings et caravanages

Pour les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. 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 extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Toutefois dans les zones urbaines, cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieure à 4m) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant le cas de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau.



I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés.

Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I. Il pourra également être construit sur la parcelle du bâtiment sinistré un ouvrage technique (gestion des eaux pluviales ou eaux usées).

Les constructions destinées à l'artisanat à condition

- d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m²
- d'être situées dans le tissu urbain
- qu'elles soient sans nuisance et compatibles avec la proximité de l'habitat : leur nature et leur fréquentation n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Secteur identifiés en OAP au plan de zonage :

- Certains secteurs font l'objet d'un périmètre OAP visant à promouvoir une cohérence d'aménagement sur les tènements identifiés. Ces zones font l'objet d'OAP règlement : les principes d'aménagement applicables sont détaillés dans le document 3-OAP.

Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Le permis de démolir est obligatoire pour l'ensemble des constructions.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

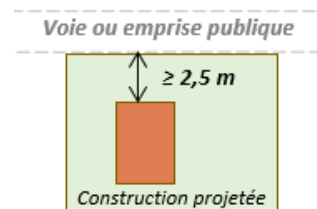
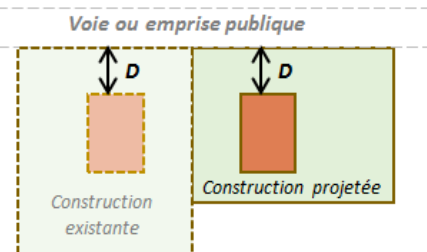
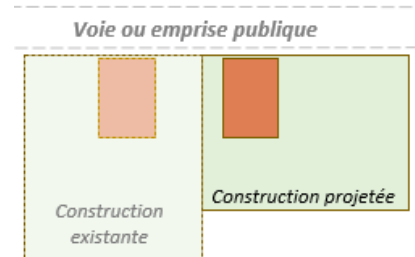
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, ou escaliers...), s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique, ne sont pas être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques

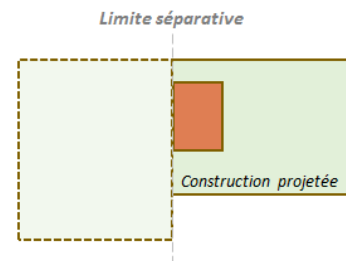
Le recul est considéré par rapport au domaine public, si celui-ci n'est pas clairement défini, un alignement individuel pourra être réalisé.

- soit dans les secteurs où l'alignement continu prédomine, on poursuivra les alignements existants
- soit dans le même l'alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes,
- soit en retrait minimum de 2,5 mètres.

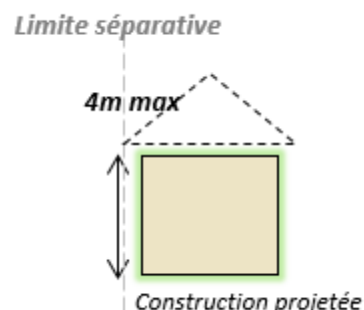
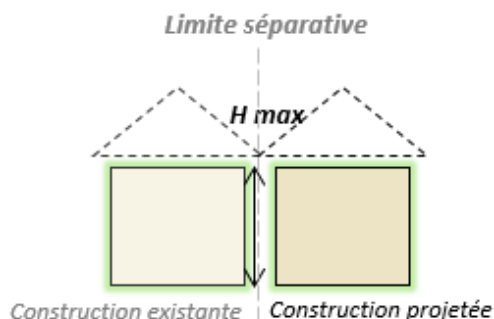


Par rapport aux limites séparatives :

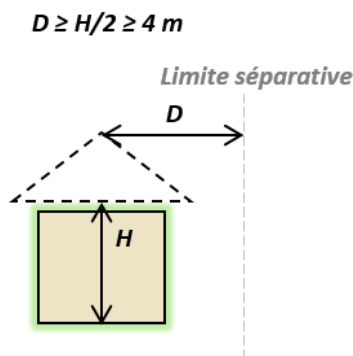
- Soit en limite, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres



La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4m est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contigue, ou si la construction vient jouxter un bâtiment existant, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment existant.



- Soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment,
- en cas d'extension parallèle à la limite. Cette extension pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant,

Les piscines pourront être implantées jusqu'à 2 m de la limite compté depuis la margelle.

Les annexes non contigües et inférieures à 20m² et piscines peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Sur la parcelle

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.

II.2 - Volumétrie

Volumes

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré et se composer de maximum 3 entités.

Sont préconisés des volumes, simples et compacts, profitant des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Hauteur

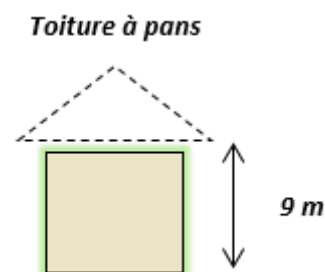
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions principales existantes sur les parcelles mitoyennes sans pour autant dépasser 9 mètre à l'égout.

Au-dessus des limites fixées, seules peuvent être réalisés des ouvrages tels que cheminées et chapeau de ventilation.

La hauteur des annexes inférieures à 20 m² est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.



II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ils respecteront les principes suivants :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

Pour tout projet de construction, il est conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Les abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.
- Si les talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une insertion paysagère
- les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 m.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Façades

Les teintes utilisées en façade devront être en cohérence avec les bâtiments existants alentours, il est conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet.

Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures existantes

Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir une pente minimale de 60%, sauf pour les projets de logements collectifs et bâtiments publics pour lesquels la pente minimale est de 40%.

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extensions en continu avec le bâtiment existant.

Les croupes, demi et tiers de croupes sont autorisées.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,60 m (sauf en cas d'implantation en limite). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- Si elles sont végétalisées ou permettent la limitation des émissions de gaz à effet de serre (mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques).
- Si elles sont attenantes à la construction existante et sont limitées à 20% de la surface totale au sol de la construction.

Éléments du patrimoine bâti repérés au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

Toute modification, réparation ou suppression d'un élément du patrimoine bâti (murs, puits, lavoir, croix ou four, etc.) répertorié sur le plan de zonage fera l'objet d'une autorisation (Déclaration Préalable de travaux, Permis de Démolir).

L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine et le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte est exigée.

Il est demandé de conserver l'aspect et la hauteur originels ainsi que le linéaire global des éléments.

La modification des constructions doit se faire en préservant l'équilibre architectural de l'ensemble.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôture

- Les haies végétalisées seront composées d'essence locales et variées. Les haies de type thuyas, de lauriers sont interdites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2m
- Les clôtures minérales sont autorisées à condition d'avoir un aspect fini, elles ne dépassent pas 0.6 m de hauteur surmontées d'une clôture ajourée de 1.4 mètres maximum.
- Les clôtures pleines non minérales sont autorisées sur les axes de circulations principaux à condition d'être en harmonie avec les constructions voisines.
- Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.

- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Surface non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 40% de la surface non construite.

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- Le choix de la perméabilité des matériaux
- Les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage et qu'elles se vidangent en moins de 48h.

Les cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Espaces extérieurs et plantations

Les espaces libres hors stationnement seront végétalisés.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

Les panneaux solaires, serres et autres éléments techniques liées à une production énergétique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

II.5 – Stationnement

Règles pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour l'application de cet article, le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Les stationnements extérieurs devront être traités dans des matériaux favorisant la perméabilité du sol.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Logements

L'objectif est de réaliser 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher entamé. En cas d'impossibilité technique de réaliser les places sur le terrain de l'opération, il est admis que les places soient situées sur un terrain à environ 100 mètres, le pétitionnaire doit apporter la preuve qu'il réalise lesdites places dans les délais de mise en œuvre des constructions.

Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements.

En cas de restauration d'un bâtiment sans changement de destination mais avec une augmentation de la superficie de plancher, la règle précédemment citée s'applique.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : L'objectif est de 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres

Artisanat, activités de services et bureaux : Au minimum 1 place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place.

Les besoins pourront être réduits en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 50m.

Règles pour les cycles

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² pour un ensemble de constructions collectives. Ces locaux doivent être faciles d'accès, couverts et sécurisés.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).
- Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une emprise d'au moins 4 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.
- Les nouvelles voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Dans les secteurs identifiés en assainissement collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Dans les secteurs identifiés en assainissement non collectif au zonage assainissement : il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol en cohérence avec le règlement en vigueur.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Le projet doit limiter revêtements imperméables et de réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou à la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

La zone correspond aux secteurs d'activités de la commune à destination principale d'activités artisanales.

La zone UE est en partie concernée par des risques technologiques liés à la présence des entreprises Blanchon.

La zone comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (ZAE de la Sage) qui s'applique dans un principe de compatibilité.

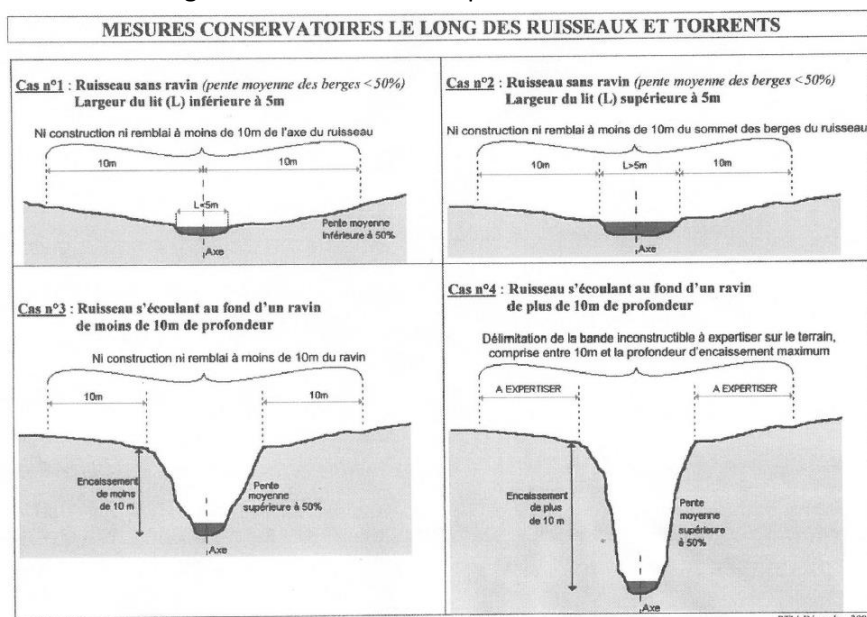
I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- les habitations (logements et hébergements)
- L'artisanat et le commerce de détail à l'exception de celles précisées à l'article I.3
- la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique
- les établissements d'enseignements de santé et d'action sociale
- les cinémas, les salles d'art et de spectacles
- les autres équipements recevant du public

Pour les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. 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 extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Toutefois dans les zones urbaines, cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieure à 4m) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant le cas de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau.



I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 20m² d'emprise au sol.

Sont autorisées sous conditions, l'extension des commerces de détail existants dans la limite de 300m² de surface de plancher supplémentaire

Au sein du périmètre d'isolement Z1 reporté au plan des servitudes, seules sont autorisées les occupations et constructions précisées ci-dessus sous réserve :

- de constituer une extension des bâtiments existants BLANCHON SYNTILOR
- de ne pas modifier les zones de danger ainsi définies
- de respecter les prescriptions inscrites dans les différents arrêtés préfectoraux autorisant l'activité

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m des limites d'emprises publiques.

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Par rapport aux limites séparatives

Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.

Sur les limites internes à la zone UE, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit avec un retrait minima de 3 m

Sur les limites communes aux zones Agricoles, Naturelles ou Urbaines à vocation habitat, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m.

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Sur la parcelle

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% du terrain d'assiette.

II.2 - Volumétrie

Volumes

Sont préconisés des volumes, simples et compacts, profitant des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10m à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure à 10 m pourrait être autorisée pour Les ouvrages ou équipements spécifiques nécessités par le procédé industriel de l'entreprise, sous réserve d'une étude paysagère mesurant l'impact du projet dans son environnement proche et lointain depuis des points de vue stratégiques

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés sans augmentation de leur hauteur initiale.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont règlementées par l'application des articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Façades

Les couleurs des façades se composeront de 2 teintes maximum par couleur. Les couleurs vives sont exclusivement réservées aux enseignes.

La disparité des couleurs devra être évitée.

Toitures

Le matériau de construction devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

Les toitures végétalisées sont acceptées

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci :

- ne pourront excéder 1,80 m
- seront composées d'un grillage de couleur gris anthracite, doublé ou non d'une haie d'essences locales
- pourront prévoir l'édification d'une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m
- ne devront pas constituer une gêne à la visibilité (voies, carrefours).

Surface non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 20% de la surface non construite.

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- Le choix de la perméabilité des matériaux
- Les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Espaces extérieurs et plantations

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Tout projet devra comporter toutes dispositions nécessaires pour atténuer l'impact visuel depuis toutes les voiries extérieures et intérieures du site des aires de stationnement et d'évolution des véhicules.

Un traitement paysager sous forme de haies, plantations doit être prévu en limites séparatives des zones A et N.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments techniques liées à une production énergétique doivent être intégrés en termes d'harmonie à l'enveloppe des constructions.

II.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles pour les véhicules motorisés

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

Au moins 50 % des espaces de stationnement à destination des VL devront être perméables.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

Règles pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos...).

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la collectivité acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs... ;).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAC

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

La zone correspond au secteur à destination de commerces et activités de services. Ce secteur intègre la Zone d'Aménagement Commerciale définie au SCOT

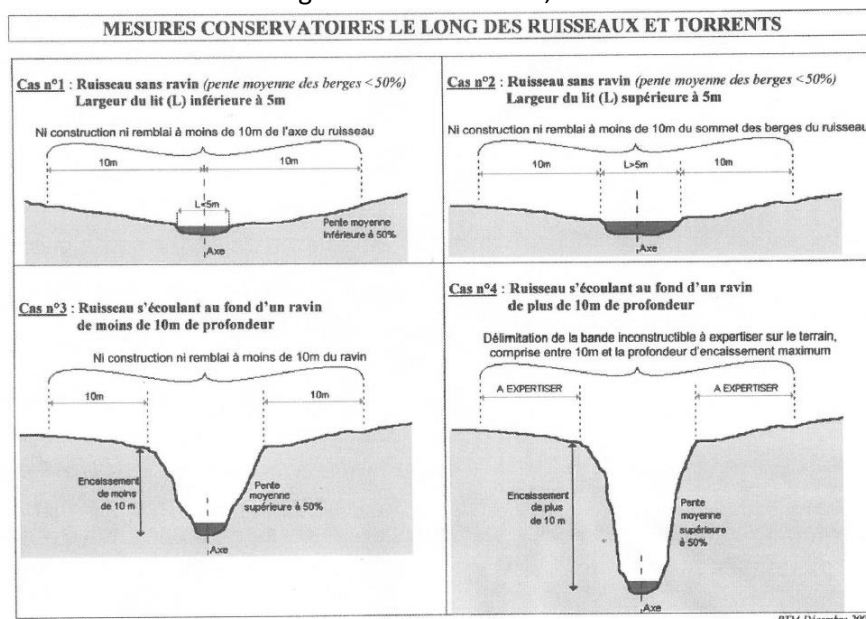
I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article I.3

Pour les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. 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 extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Toutefois dans les zones urbaines, cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieure à 4m) à

condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant le cas de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau.



I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 20m² d'emprise au sol.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage commerciale et activité de services d'une superficie supérieure à 300 m².
- Les constructions à usage industrielle sous réserve de constituer une extension d'une activité existante à la date d'approbation du PLU
- Les bureaux
- Les stockages extérieurs sont autorisés sous réserve d'être couverts, les abris dont les abords sont paysagés, et qui ne constituent pas des nuisances visuelles pour les axes routiers environnants.
- Les affouillements/exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations autorisées.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 m des limites d'emprises publiques.

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Par rapport aux limites séparatives

Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 5m.
- soit en mitoyenneté sous réserve que :
 - les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.
 - Soit maintenue une possibilité des connexions piétonnes avec la/les parcelles limitrophes

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Sur la parcelle

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% du terrain d'assiette.

II.2 - Volumétrie

Volumes

Non réglementé.

Hauteur

Les constructions nouvelles (dont extension), devront :

- ne pas excéder 10 m de hauteur maximale à l'égout de toiture
- comprendre un niveau supplémentaire (R+1) sur une surface au moins équivalente à 20% de la surface de plancher totale de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des industries existantes à l'approbation du PLU.

Dans le cas de réalisation de parkings silos, leur hauteur est limitée à 10 m maximum.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés sans augmentation de leur hauteur initiale.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En aucun cas les constructions, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont règlementées par l'application des articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Facades

Une unité d'aspect des façades sera recherchée (pas d'échantillonnage de matériaux).

Les futurs bâtis visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue.

Les murs d'agglos de ciment devront être enduits. Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les façades principales. La coloration des façades devra être précisée au dossier de permis de construire.

La disparité des couleurs devra être évitée.

Toitures

Le matériau de construction devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

Il est rappelé que pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive :

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,

- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci :

- ne pourront excéder 1,80 m
- seront composées d'un grillage de couleur gris anthracite, doublé ou non d'une haie d'essences locales
- pourront prévoir l'édification d'une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m
- ne devront pas constituer une gêne à la visibilité (voies, carrefours).
- Devront garantir la possibilité d'une connexion piétonne entre parcelles limitrophes

Surface non imperméabilisées

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Espaces extérieurs et plantations

20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantés.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.

Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques

Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments techniques liées à une production énergétique doivent être intégrés en termes d'harmonie à l'enveloppe des constructions.

II.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il est rappelé que pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Règles pour les véhicules motorisés

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

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

La réalisation des places de stationnement doit privilégier les possibilités de mutualisation avec les commerces et activités de services existants sur les parcelles voisines.

En cas d'impossibilité de mutualisation permettant de répondre aux besoins nécessaires ou au regard des exigences du projet, il est autorisé la réalisation de parking silos, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 10 m de hauteur maximale.

Par ailleurs, les espaces de stationnement devront respecter les dispositions suivantes :

- Les surfaces de stationnement ne devront pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige
- Les espaces de stationnement à destination des véhicules légers devront comporter au moins 20% d'espaces perméables.

Règles pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos...).

Chemins et sentiers

L'aménagement des parcelles doit assurer la continuité logique accessible et rapide des connexions piétonnes entre parcelles limitrophes.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la collectivité acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs... ;).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Zone déjà aménagée qui accueille la déchèterie, elle est destinée à rester une déchèterie, elle pourra accueillir si besoin des bureaux, des locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (1.3)

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés.

Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I

Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Le permis de démolir est obligatoire pour l'ensemble des constructions.



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Le territoire communal comprend :

- *Des zones 1AU : correspondant à la zone de développement à court terme, secteur de Lorissol, du Buis – Ces zones font l'objet d'OAP règlement : les principes d'aménagement applicables sont détaillés dans le document 3-OAP.*
 - *Une zone 1AUac : correspondant à la zone de développement à court terme à vocation commerciale, secteur de la Baronnie*
- 

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUac

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

La zone correspond au secteur à destination de commerces et activités de services. Ce secteur intègre la Zone d'Aménagement Commercial défini au SCOT.

Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

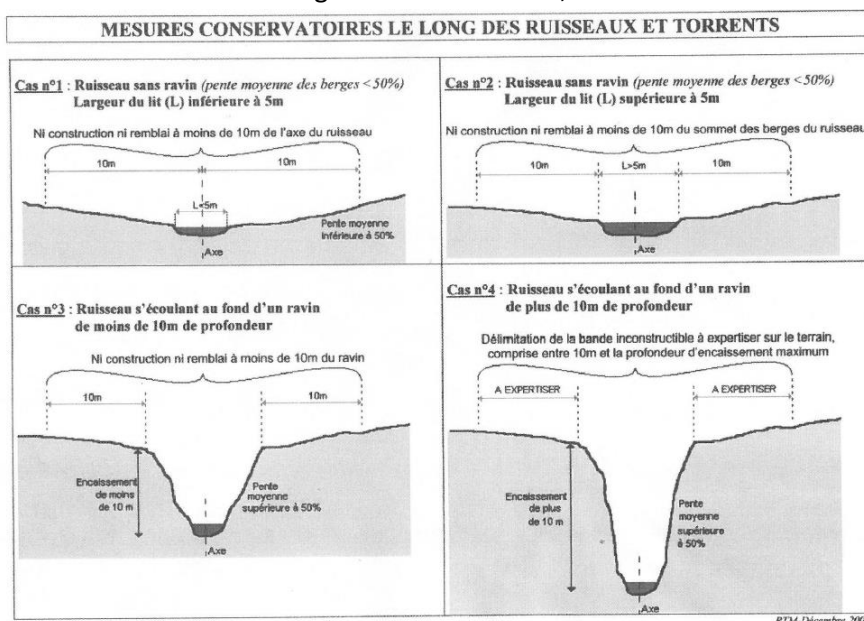
I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article I.3.

Pour les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. 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 extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Toutefois dans les zones urbaines, cette bande de recul peut être réduite (sans

pouvoir être inférieure à 4m) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant le cas de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau.



I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 20m² d'emprise au sol.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage commerciale et activité de services d'une superficie supérieure à 300 m²,
- les bureaux,
- les stockages extérieurs sont autorisés sous réserve d'être couverts, les abris dont les abords sont paysagés, et qui ne constituent pas des nuisances visuelles pour les axes routiers environnants,
- les affouillements/exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations autorisées.

Dans les périmètres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides identifiées doivent être préservées. Toutes les constructions / installations sont interdites. Seuls les aménagements

visant à une meilleure préservation de ce milieu sont autorisés : gestion des eaux de ruissellement, plantations...

Dans la bande d'inconstructibilité définie à l'article II.1 (retrait de 5 m par rapport à la zone humide), les aménagements doivent être évités. S'il y a des aménagements de stationnement (démontrer qu'ils ne peuvent se faire autre part), ils devront être imperméables et les eaux de ruissellement doivent être traitées avant rejet éventuel dans la zone humide.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 m des limites d'emprises publiques.

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Par rapport aux limites séparatives

Les distances aux limites sont calculées à partir du débord de toiture.

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 5m.
- soit en mitoyenneté sous réserve que :
 - les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.
 - soit maintenue une possibilité des connexions piétonnes avec la/les parcelles limitrophes

Un retrait obligatoire de 5 m est imposé par rapport aux limites de la zone humide identifiées au plan de zonage.

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

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Sur la parcelle

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% du terrain d'assiette.

II.2 - Volumétrie

Volumes

Non réglementé.

Hauteur

Les constructions nouvelles (dont extension), devront :

- ne pas excéder 10 m de hauteur maximale à l'égout de toiture
- comprendre un niveau supplémentaire (R+1) sur une surface au moins équivalente à 20% de la surface de plancher totale de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des industries existantes à l'approbation du PLU.

Dans le cas de réalisation de parkings silos, leur hauteur est limitée à 10 m maximum.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés sans augmentation de leur hauteur initiale.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En aucun cas les constructions, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont réglementées par l'application des articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Façades

Une unité d'aspect des façades sera recherchée (pas d'échantillonnage de matériaux).

Les futurs bâtis visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue.

Les murs d'agglos de ciment devront être enduits. Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les façades principales. La coloration des façades devra être précisée au dossier de permis de construire.

La disparité des couleurs devra être évitée.

Toitures

Le matériau de construction devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

Il est rappelé que pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive :

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci :

- ne pourront excéder 1,80 m
- seront composées d'un grillage de couleur gris anthracite, doublé ou non d'une haie d'essences locales
- pourront prévoir l'édification d'une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m
- ne devront pas constituer une gêne à la visibilité (voies, carrefours).
- Devront garantir la possibilité d'une connexion piétonne entre parcelles limitrophes

Surface non imperméabilisées

Dans la bande d'inconstructibilité définie à l'article I.3 (retrait de 5 m par rapport à la zone humide) doit être maintenu la perméabilité de sols, soit par le maintien en espace vert, soit par la réalisation d'espace de stationnement entièrement perméable.

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Espaces extérieurs et plantations

20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantés.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations devront être choisies dans une palette de végétation locale.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.

Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes.

Un traitement paysager sous forme de haies, plantations doit être prévu en limite des zones A et N.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments techniques liées à une production énergétique doivent être intégrés en termes d'harmonie à l'enveloppe des constructions.

II.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Il est rappelé que pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Règles pour les véhicules motorisés

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

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

La réalisation des places de stationnement doit privilégier les possibilités de mutualisation avec les commerces et activités de services existants sur les parcelles voisines.

En cas d'impossibilité de mutualisation permettant de répondre aux besoins nécessaires ou au regard des exigences du projet, il est autorisé la réalisation de parking silos, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 10 m de hauteur maximale.

Par ailleurs, les espaces de stationnement devront respecter les dispositions suivantes :

- les surfaces de stationnement ne devront pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher commerciale construite ;
- l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ;
- le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige ;
- les espaces de stationnement à destination des véhicules légers devront comporter au moins 20% d'espaces perméables.

En cas de stationnements à réaliser dans la bande des 5 m de retrait définie par rapport à la zone humide, ces derniers devront être intégralement perméables.

Règles pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos...).

Chemins et sentiers

L'aménagement des parcelles doit assurer la continuité logique, accessible et rapide des connexions piétonnes entre parcelles limitrophes.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère. Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales non polluées sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Afin de préserver la zone humide, Chaque projet doit présenter un dispositif permettant d'empêcher tout déversement ou infiltration des eaux polluées et des eaux d'extinction en cas d'incendie dans la zone humide.

Ces eaux seront obligatoirement collectées et raccordées dans le système de rétention des acquéreurs de lot, dont le justificatif de dimensionnement en fonction du projet sera joint au dossier de permis de construire. Ce système de rétention sera muni d'un séparateur hydrocarbure et d'une vanne permettant de retenir les eaux d'extinction en cas d'incendie. Le pétitionnaire doit démontrer qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

L'exutoire du bassin de rétention sera raccordé au collecteur public dans un regard implanté sous la voie de desserte générale par l'intermédiaire d'une canalisation de 160 mm de diamètre.

Le réseau public général se déversera dans un bassin de rétention à ciel ouvert d'un volume de 500 m³ qui sera créé à l'aval de l'opération. Ce bassin sera raccordé, après un séparateur hydrocarbure, à la zone humide existant au sud-ouest. Une vanne sera mise en place avant le séparateur hydrocarbure afin de retenir les eaux d'extinction en cas d'incendie.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales non polluées s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs... ;).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Le territoire communal comprend :

- *La zone A : zone agricole*
- *La zone Ap : zones agricoles à préserver en raison de leur qualité paysagère*



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Il s'agit de terres agricoles avec un potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger, zone destinée à permettre le développement des exploitations agricoles.

Zone concernée par la protection d'éléments au titre du patrimoine (L 151-19).

Une partie de la zone est soumise au risque inondation, elle est inconstructible sur la partie soumise à risque.

I.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe suivant « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau et de tout axe hydraulique pouvant faire transiter de manière continue ou temporaire un débit de fuite suite à un événement pluvieux. Cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieure à 4 mètres) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant l'impact de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau. Tout remblai, déblai, dépôt, toutes constructions, édification de mur, aire de camping y est prohibé. Tout aménagement y est interdit sauf s'il participe à l'amélioration des capacités d'écoulement.

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Constructions nouvelles

Sont autorisées les constructions nécessaires à l'agriculture et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les constructions destinées à l'agriculture et aux installations agricoles.
- Les constructions destinées au stockage, par le producteur, de son matériel agricole ou de ses récoltes.
- Les constructions destinées à la transformation et la commercialisation de leurs productions sont admises sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou situées à moins de 15 mètres ou accolées à l'un de ces bâtiments.
- Les locaux nécessaires aux exploitants agricoles, sont admis, jusqu'à 40m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Toutes ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique et zones humides.

Travaux sur le bâti existant

L'extension et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone sont autorisés s'il s'agit de la rénovation ou de l'extension des constructions agricoles.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

Les annexes aux constructions d'habitation sont autorisées dans la limite de 35m² d'emprise au sol cumulé sur la durée du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 10,00 m de la construction principale.

Pour les autres constructions, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène, de réhabilitation thermique et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Changement de destination

L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec changement de destination à vocation d'habitation pourront être autorisés après avis conforme de la CDPENAF, à condition qu'il soit réalisé dans le volume existant et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-11 code urbanisme).

La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I.

Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements des sols, sont autorisés à condition 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, à condition d'être réalisés en 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 travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.

Les travaux, installations et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au plan de zonage, les clôtures pleines et occultantes sont interdites.

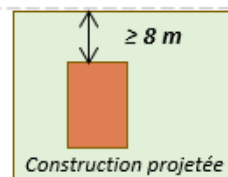
CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

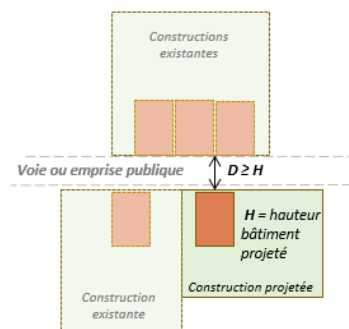
Par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour les constructions agricoles fonctionnelles : en retrait de 8 mètres au minimum.

Voie ou emprise publique



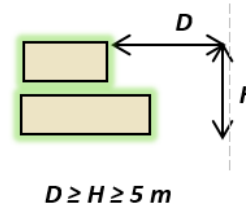
- Pour les autres constructions : elles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté



Par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et le bâtiment, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre la limite séparative et le point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Limite séparative



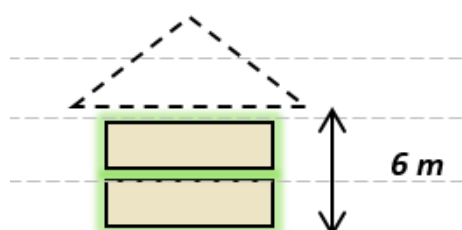
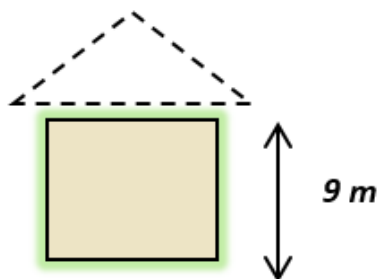
II.2 - Volumétrie

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Pour les constructions agricoles fonctionnelles : la hauteur maximale des constructions est de 9,00 mètres.

Pour les extensions d'habitation, la hauteur maximale des constructions est de 6,00 mètres.

Toiture à pans



Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions est de 3,00 mètres.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément aux articles R.111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations, devront être précisés sur le plan de masse.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.
- Si les talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative. Les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 m de hauteur.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades

En cas de reconstruction, rénovation ou aménagement d'une construction existante, on pourra conserver les caractéristiques architecturales existantes.

Toiture des bâtiments d'exploitations

Les pentes devront être comprises entre 30 et 45%.

Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

Les matériaux de couverture doivent être d'une seule teinte, de teinte brune ou grise.

Toiture des extensions

Les toitures à deux pans doivent avoir une pente minimale de 60%.

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extensions en continu avec le bâtiment existant.

Les croupes, demi et tiers de croupes sont autorisées.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de 0,60 m (sauf en cas d'implantation en limite). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- Si elles sont végétalisées ou permettent la limitation des émissions de gaz à effet de serre (mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques).
- Si elles sont attenantes à la construction existante et sont limitées à 20% de la surface totale au sol de la construction.

Éléments du patrimoine bâti repérés au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

Toute modification, réparation ou suppression d'un élément du patrimoine bâti (murs, puits, lavoir, croix ou four, etc.) répertorié sur le plan de zonage fera l'objet d'une autorisation (Déclaration Préalable de travaux, Permis de Démolir).

L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine et le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte est exigée.

Il est demandé de conserver l'aspect et la hauteur originels ainsi que le linéaire global des éléments.

La modification des constructions doit se faire en préservant l'équilibre architectural de l'ensemble.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Aires de stockage

Les aires de stockage extérieures ne seront en aucun cas disposées en façade sur les voies publiques. Elles seront de préférence situées à l'arrière des bâtiments ou latéralement dans la continuité des bâtiments. Elles seront dissimulées par des écrans visuels. Dans le cas d'écrans construits, ces derniers pourront être établis dans la continuité des bâtiments et en cohérence avec le traitement des entrées et des façades perçues depuis la voie publique.

Clôture

- Les haies végétalisées seront composées d'essence locales et variées. Les haies de type thuyas, de lauriers sont interdites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2m
- Les clôtures minérales sont autorisées à condition d'avoir un aspect fini, elles ne dépassent pas 0.6 m de hauteur surmontées d'une clôture ajourée de 1.4 mètres maximum.
- Les clôtures pleines non minérales sont autorisées sur les axes de circulations principaux à condition d'être en harmonie avec les constructions voisines.
- Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux,
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage et qu'elles se vidangent en moins de 48h.

Les cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments techniques liés à une production énergétique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. La commune se réserve le droit de ne pas étendre le réseau AEP pour permettre la connexion quand le terrain figure en dehors du périmètre bénéficiant du service.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

- Dans les zones identifiées en assainissement collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.
- Dans les zones identifiées en assainissement non collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou à la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Zones agricoles à préserver strictement en raison de leur enjeu paysager.

I.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe suivant « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à l'entretien et la valorisation de la zone et à condition de préserver l'intérêt paysager de la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public. Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve qu'il n'y ait aucun impact visuel sur la perception des cônes de vue.

Travaux sur le bâti existant

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Le territoire communal comprend :

- *La zone N : correspondant à la zone naturelle de préservation des grands espaces naturels.*
- *La zone Nco : correspondant à la zone naturelle constitutive de corridors de biodiversités*
- *La zone Nl : correspondant à la zone naturelle à vocation de loisirs*
- *La zone Nre : correspondant à la zone naturelle constitutive de réservoirs de biodiversités*
- *La zone Nt : correspondant à la zone naturelle à vocation touristique*
- *La zone Neq : correspondant à la zone naturelle visant le maintien et l'entretien des équipements existants*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Zone naturelle à protéger en raison de son caractère naturel.

Des secteurs sont classés au titre des espaces boisés classés.

Une partie de la zone est soumise au risque inondation, elle est inconstructible sur la partie soumise au risque.

I.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe suivant « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau et de tout axe hydraulique pouvant faire transiter de manière continue ou temporaire un débit de fuite suite à un événement pluvieux. Cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieur à 4 mètres) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant l'impact de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau. Tout remblai, déblai, dépôt, toutes constructions, édification de mur, aire de camping y est prohibé. Tout aménagement y est interdit sauf s'il participe à l'amélioration des capacités d'écoulement.

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Travaux sur le bâti existant

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique

Les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

Les annexes aux constructions d'habitation sont autorisées dans la limite de 35m² d'emprise au sol cumulé sur la durée du PLU. Cette annexe doit être implantée à moins de 10,00 m de la construction principale.

Les constructions existantes à usage agricoles, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.

- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

Les autres constructions, régulièrement édifiées et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Les nouvelles constructions agricoles à condition que :

- ce soit des implantations complémentaires de bâtiments agricoles,
- ce soit nécessaire à l'évolution économique et réglementaire d'une exploitation.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I.

Changement de destination

L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec changement de destination à vocation d'habitation pourront être autorisés après avis conforme de la CDPENAF, à condition qu'il soit réalisé dans le volume existant et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-11 code urbanisme).

Clôtures

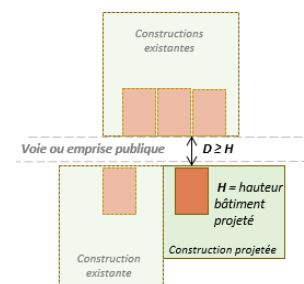
Les clôtures maçonnées ou non ajourées sont interdites.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

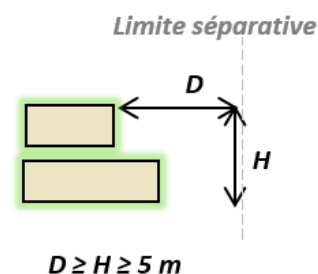
Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté



Par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et le bâtiment, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre la limite séparative et le point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 m.



II.2 – Volumétrie

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres pour les constructions à usage agricole et 6,00 mètres pour les constructions à usage d'extension d'habitation.

Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions est de 3,00 mètres.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.
- Si les talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative. Les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités

- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 m de hauteur.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Éléments du patrimoine bâti repérés au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

Toute modification, réparation ou suppression d'un élément du patrimoine bâti (murs, puits, lavoir, croix ou four, etc.) répertorié sur le plan de zonage fera l'objet d'une autorisation (Déclaration Préalable de travaux, Permis de Démolir).

L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine et le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte est exigée.

Il est demandé de conserver l'aspect et la hauteur originels ainsi que le linéaire global des éléments.

La modification des constructions doit se faire en préservant l'équilibre architectural de l'ensemble.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôture : Les clôtures doivent être végétalisées, elles seront composées d'essence locales et variées

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage et qu'elles se vidangent en moins de 48h.

Les cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. La commune se réserve le droit de ne pas étendre le réseau AEP pour permettre la connexion quand le terrain figure en dehors du périmètre bénéficiant du service.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Dans les secteurs identifiés en assainissement collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Dans les secteurs identifiés en assainissement non collectif au zonage assainissement : il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol en cohérence avec le règlement en vigueur.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère. Le projet doit limiter revêtements imperméables et de réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nco

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Zone naturelle à protéger en raison de son caractère de corridor écologique.

Une grande partie de cette zone est constituée par des terres agricoles exploitées, la dénomination de ces zones en zone Nco (et non Aco) a pour vocation de renforcer la protection des corridors écologiques sans nier et empêcher l'exploitation agricole des terres.

Une partie de la zone est soumise au risque inondation, elle est inconstructible sur la partie soumise au risque.

I.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe suivant « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau et de tout axe hydraulique pouvant faire transiter de manière continue ou temporaire un débit de fuite suite à un événement pluvieux. Cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieur à 4 mètres) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant l'impact de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau. Tout remblai, déblai, dépôt, toutes constructions, édification de mur, aire de camping y est prohibé. Tout aménagement y est interdit sauf s'il participe à l'amélioration des capacités d'écoulement.

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Travaux sur le bâti existant

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique

Les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 20 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

Les annexes aux constructions d'habitation sont interdites.

Les constructions existantes à usage agricole, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 20 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant.

Les autres constructions, régulièrement édifiées et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Les nouvelles constructions agricoles à condition que :

- ce soit des implantations complémentaires de bâtiments agricoles,
- ce soit nécessaire à l'évolution économique et réglementaire d'une exploitation,
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I.

Le changement de destination

L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec changement de destination à vocation d'habitation à condition qu'il soit réalisé dans le volume existant et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-11 code urbanisme).

Clôture

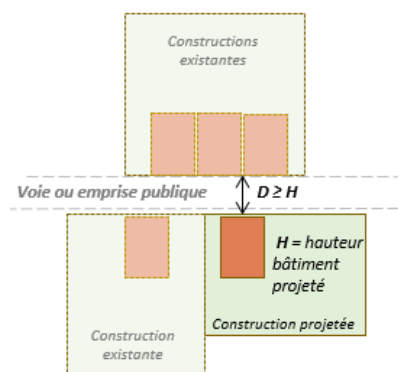
Les clôtures maçonnées ou non ajourées sont interdites.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

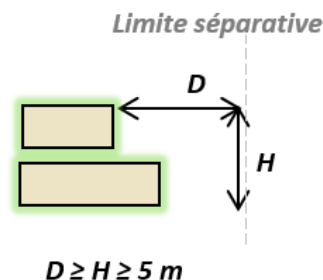
Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté



Par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et le bâtiment, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre la limite séparative et le point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 m.



II.2 – Volumétrie

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage agricole et 6 mètres pour les constructions à usage d'extension d'habitation.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.
- Si les talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative. Les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités

- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 m de hauteur.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôture : les clôtures doivent être végétalisées, elles seront composées d'essence locales et variées.

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- Le choix de la perméabilité des matériaux
- Les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage et qu'elles se vidangent en moins de 48h.

Les cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Éléments du patrimoine bâti repérés au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme

Toute modification, réparation ou suppression d'un élément du patrimoine bâti (murs, puits, lavoir, croix ou four, etc.) répertorié sur le plan de zonage fera l'objet d'une autorisation (Déclaration Préalable de travaux, Permis de Démolir).

L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine et le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte est exigée.

Il est demandé de conserver l'aspect et la hauteur originels ainsi que le linéaire global des éléments.

LA MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS DOIT SE FAIRE EN PRÉSERVANT L'ÉQUILIBRE ARCHITECTURAL DE L'ENSEMBLE

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. La commune se réserve le droit de ne pas étendre le réseau AEP pour permettre la connexion quand le terrain figure en dehors du périmètre bénéficiant du service.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Dans les secteurs identifiés en assainissement collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Dans les secteurs identifiés en assainissement non collectif au zonage assainissement : il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol en cohérence avec le règlement en vigueur.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère. Le projet doit limiter revêtements imperméables et de réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou à la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nl

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Secteur déjà aménagé par des équipements publics à vocation de loisir, la vocation de ce secteur est d'être un espace de loisir à usage public. Ce secteur est un espace de respiration pour le village, il rappelle également le caractère rural de la commune avec le maintien de terres agricoles au sein d'une unité urbaine. Cet espace est aussi un espace de vie et de rencontre.

I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

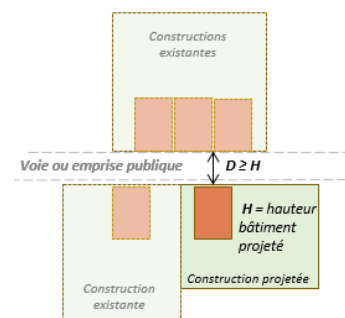
Toute occupation est interdite sauf les aménagements, les extensions des constructions existantes, des équipements et des stationnements qui sont liés à l'activité sportive et aux loisirs à vocation collective.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté.



Par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et le bâtiment, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre la limite séparative et le point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

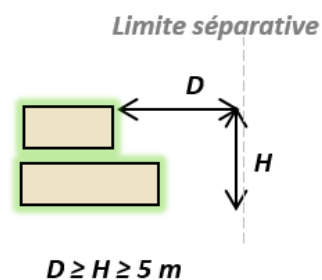
II.2 – Volumétrie

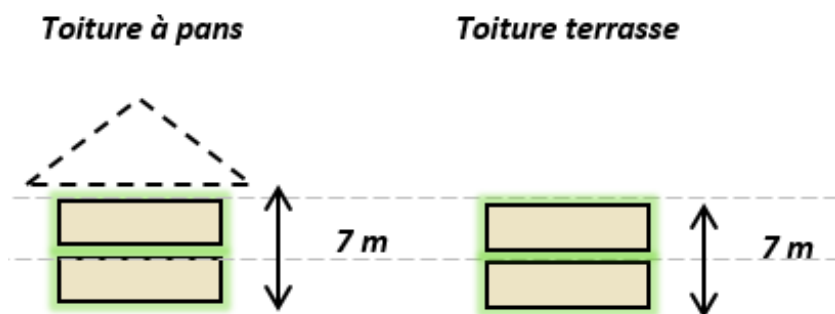
Volumes

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.





II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les bâtiments sur butte sont interdits. Leur implantation doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements.
- Si les talus s'avèrent nécessaires ils se rapprocheront des formes naturelles de la pente d'origine et ne dépasseront pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une étude paysagère : les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1 m.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés à la composition générale du projet.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures : les clôtures doivent être végétalisées seront composées d'essence locales et variées

Espace extérieurs et gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est organisée par le chapitre III du règlement, toutefois les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- Le choix de la perméabilité des matériaux
- Les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage et qu'elles se vidangent en moins de 48h.

Les cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

II.5 – Stationnement

Règles pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être en matériaux perméables ;

Règles pour les deux roues

Mettre en place des stationnements sécurisés vélos correspondant aux besoins, ils doivent être :

- Couverts et éclairés
- Sécurisés (permettre un point d'accroche du cadre du vélo)
- Être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Dans les secteurs identifiés en assainissement collectif au zonage assainissement : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Dans les secteurs identifiés en assainissement non collectif au zonage assainissement : il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol en cohérence avec le règlement en vigueur.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Le projet doit limiter revêtements imperméables et de réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NRE

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Zone naturelle à protéger strictement car elle constitue des réservoirs de biodiversité (zones d'habitat pour la faune et la flore du territoire).

Une petite partie de cette zone est constituée par des terres agricoles exploitées, la dénomination de ces zones en zone Nre (et non Are) a pour vocation de renforcer la protection des réservoirs de biodiversité sans nier et empêcher l'exploitation agricole des terres.

Une partie de la zone étant soumise au risque inondation, elle est inconstructible sur ladite partie.

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du CU

I.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe suivant « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau et de tout axe hydraulique pouvant faire transiter de manière continue ou temporaire un débit de fuite suite à un événement pluvieux. Cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieur à 4 mètres) à condition de présenter une étude démontrant le caractère non érodable des berges ou démontrant l'impact de bassins versants de faible développement par rapport à la section hydraulique du cours d'eau. Tout remblai, déblai, dépôt, toutes constructions, édification de mur, aire de camping y est prohibé. Tout aménagement y est interdit sauf s'il participe à l'amélioration des capacités d'écoulement.

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les affouillements et exhaussements du sol

Ils sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'entretien et la valorisation des zones humides et à condition de préserver l'intérêt écologique de la zone.

Installation hydroélectrique

Elles sont autorisées sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Clôture

Les clôtures maçonnées ou non ajourées sont interdites.

Éléments du patrimoine bâti repérés au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

Toute modification, réparation ou suppression d'un élément du patrimoine bâti (murs, puits, lavoir, croix ou four, etc.) répertorié sur le plan de zonage

Les modifications, réparation ou suppression d'un élément du patrimoine bâti fera l'objet d'une autorisation (Déclaration Préalable de travaux, Permis de Démolir).

Les modifications sont autorisées à condition que :

- L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine et le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte est exigée.
- L'aspect et la hauteur originels ainsi que le linéaire global des éléments.
- L'équilibre architectural de l'ensemble soit conservé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Secteur qui pourra accueillir des infrastructures liées aux loisirs et au tourisme y compris les activités de camping en lien avec les activités existantes. Elle correspond à l'espace situé à Gubin.

I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation est interdite à l'exception, des constructions recouvrant la destination des occupations et utilisations soumises à des conditions particulières et des destinations ci-dessous :

- Equipement sportifs,
- Hébergements touristiques et hôteliers,
- Restauration

Tout changement de destination est interdit.

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher,

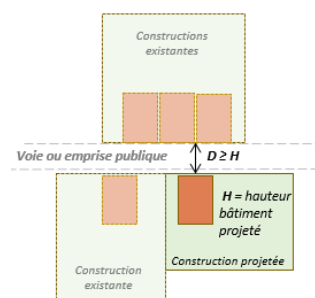
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les aires de camping-car,
- Les constructions liées aux sanitaires du camping,

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

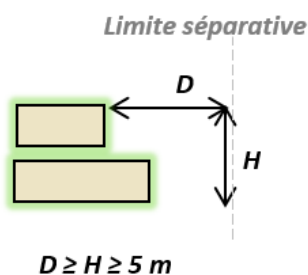
II.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté.



Par rapport aux limites séparatives :



La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et le bâtiment, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre la limite séparative et le point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

II.2 – Volumétrie

Les volumes doivent être simples et compacts.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les clôtures doivent particulièrement soignées :

- elles doivent jouer le rôle de brise vue,
- elles doivent être végétalisées et seront composées d'essence locales.

II.5 – Stationnement

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être en matériaux perméables.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Le secteur est identifié en assainissement non collectif au zonage assainissement : il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol en cohérence avec le règlement en vigueur.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère. Le projet doit limiter revêtements imperméables et de réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NEQ

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1 - Caractère de la zone

Secteur visant à maintenir et entretenir les équipements nécessaires au fonctionnement des activités du territoire, notamment la STEP et les bassins de rétention des eaux pluviales.

I.2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les destinations suivantes sont interdites :

- Habitation/hébergement
- Commerce et activités de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sous conditions)
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les autres usages et occupations (à l'exception des affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature sous conditions)

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements, les déblais, les remblais sont autorisés à condition :
 - o Qu'ils soient liés à toute activité rendue nécessaire pour la protection contre les risques naturels et/ou technologique
 - o Qu'ils soient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
 - o Qu'ils soient indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées ;
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des corridors biologiques concernés et soient inférieurs à 0,80m

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II.1 - Implantation des constructions

Non règlementé

II.2 – Volumétrie

Les volumes doivent être simples et compacts.

Les toitures plates sont autorisées

Les pentes de toit doivent observer une pente de minimum 30 %

Hauteur minimale : Non règlementé

Hauteur maximale : 4 mètres au faîtage

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La voirie ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des sols constitutifs du corridor écologique, notamment en mobilisant des matériaux perméables.

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Le secteur est identifié en assainissement non collectif au zonage assainissement : il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol en cohérence avec le règlement en vigueur.

Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Le projet doit limiter la mobilisation de revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer. Une étude de la capacité des sols à l'infiltration devra être transmise avec le permis de construire.

Si l'infiltration est impossible, la commune acceptera un rejet à débit régulé dans le réseau public s'il existe et à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention avec une régulation de débit pour une pluie trentennale.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

Réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit ou la fibre dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.