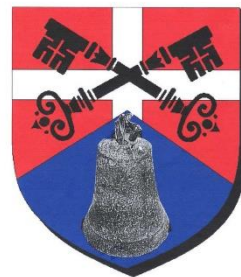


PLU

Plan Local d'Urbanisme



4. REGLEMENT ECRIT



PROJET ARRÊTÉ LE 23 MAI 2025

PROJET APPROUVE LE 16 DÉCEMBRE 2025



SOMMAIRE

Dispositions générales	5
Article 1. Champ d'application territorial.....	5
Article 2. Division du territoire en zones	5
Article 3. Organisation du règlement	6
Article 4. Servitudes d'utilité publique	6
Article 5. Risques naturels.....	6
Article 6. Risques technologiques.....	7
Article 7. Prise en compte du bruit.....	7
Article 8. Prise en compte des canalisations de transport de gaz naturel haut pression.....	8
Article 9. Prise en compte des ouvrages de réseau public de transport d'électricité	10
Article 10. Les autres articles du Code de l'Urbanisme demeurant applicables.....	10
Dispositions applicables à la zone U	14
PARTIE 1. Usage des sols et destination des constructions	15
PARTIE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	17
PARTIE 3. Equipements et réseaux.....	25
Dispositions applicables à la zone Uh	27
PARTIE 1. Usage des sols et destination des constructions	28
PARTIE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
PARTIE 3. Equipements et réseaux.....	37
Dispositions applicables à la zone Ue	39
PARTIE 1. Usage des sols et destination des constructions	40
PARTIE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	42
PARTIE 3. Equipements et réseaux.....	49
Dispositions applicables à la zone Ui	51
PARTIE 1. Usage des sols et destination des constructions	52
PARTIE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	54
PARTIE 3. Equipements et réseaux.....	61
Dispositions applicables à la zone A	63
PARTIE 1. Usage des sols et destination des constructions	64
PARTIE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	67
PARTIE 3. Equipements et réseaux.....	75
Dispositions applicables à la zone N	77
PARTIE 1. Usage des sols et destination des constructions	78
PARTIE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	82
PARTIE 3. Equipements et réseaux.....	90

ANNEXE 1. Définition des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme	92
ANNEXE 2. Lexique	95
ANNEXE 3. Changement de destination	98

DISPOSITIONS GENERALES

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Pierre-de-Belleville

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N). Ces zones sont les suivantes.

LES ZONES URBAINES SONT DITES " ZONES U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme*).

Le PLU identifie 4 zones Urbaines :

- La **zone U** correspond au centre-village.
- La **zone Uh** correspond aux hameaux du Châtelet et de Belleville.
- La **zone Ue** correspond aux secteurs d'équipements et de loisirs de la commune.
- La **zone Ui** correspond à la zone d'activités économiques.

LES ZONES AGRICOLES SONT DITES " ZONES A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (*Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme*)

Le PLU identifie 1 types de zone agricoles :

- La **zone A** correspondant à la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique des terres.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES " ZONES N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

(*Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme*)

Le PLU distingue ainsi 1 zone N :

- La **zone N** correspondant à une zone naturelle à protéger.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs

ARTICLE 3. ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

TITRE 1. Usage des sols et destination des constructions

Article 1. Destination et sous destination

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

TITRE II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

TITRE III. Equipements et réseaux

Article 8. Desserte par les voies et accès

Article 9. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du Plan Local d'Urbanisme comprenant un tableau. Les dispositions du présent règlement peuvent voir leur application modifiées, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

ARTICLE 5. RISQUES NATURELS

La commune de Saint-Pierre de Belleville est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Arc approuvé par arrêté préfectoral le 7 mai 2014 sur le tronçon allant de Sainte-Marie-de-Cuines à Aiton.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités de constructions ou installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols peuvent être soumis à des restrictions : les règles du PPRi prédominent sur celles du Plan Local d'Urbanisme. Il convient de se reporter aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

De plus, de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux, une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Il est admis que la bande de recul puisse être réduite pour les cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement : berges non érodables, section hydraulique largement

suffisante compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, travaux ayant conduit à redonner l'espace de mobilité en reculant les berges, ...

Pour permettre l'entretien, la largeur de la bande de recul ne peut être inférieure à 4 mètres à partir du sommet de la berge (au moins d'un côté pour les petits ruisseaux).

Ce recul ne s'applique pas aux ouvrages susceptibles de recevoir un débit de crue, tels que certains caniveaux, fossés de drainage ou canaux dont le débit est régulé par construction.

ARTICLE 6. RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Saint-Pierre de Belleville est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de THERMPHOS sur la commune d'Épierre approuvé par arrêté préfectoral le 5 juin 2012.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque technologique, les possibilités de constructions ou installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols peuvent être soumis à des restrictions : les règles du PPRt prédominent sur celles du Plan Local d'Urbanisme. Il convient de se reporter aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Le classement sonore des voies de la Savoie a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 mars 2023. La commune de Sain-Pierre-de-Belleville est affectée par le classement sonore des infrastructures terrestres pour la voie ferrée, l'A43 et la RD1006. La localisation précise figure dans les tableaux extraits de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral annexé au PLU. Cet arrêté préfectoral définit les largeurs maximales des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures. Dans ces bandes d'isolement acoustique des prescriptions pourront être imposées lors de la demande de permis de construire.

De plus, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L.11-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8. PRISE EN COMPTE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUT PRESSION

Le territoire communal est impacté par un ouvrage de transport de gaz haute pression, exploité la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous. Il s'agit d'une canalisation qui a fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui a été instauré par l'arrêté préfectoral n°DREAL-UID3S8-2016-64 en date du 23/05/2016.

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRT Gaz- DO – PERM
Equipe Travaux Tiers & Urbanisme
10 rue Pierre Semard
CS50329
69363 LYON CEDEX 07
04 78 65 59 59
Urbanisme-rm@grtgaz.com

CANALISATIONS

Canalisation ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (I1).

Nom de la canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune traversée
MAURIENNE	150	67.7	EPIERRE

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE RELATIVES A LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION - SERVITUDE I1

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, l'arrêté préfectoral n°DREAL-UID2S73-2016-57 du 23/05/2016 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne Rhône-Alpes.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP1	SUP2	SUP3
MAURIENNE	150	67.7	45	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effets SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- Exploitant de réseaux en propre ;
- Maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- Exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V - Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRT gaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRT gaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

ARTICLE 9. PRISE EN COMPTE DES OUVRAGES DE RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Le territoire communal est traversé par plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

Liaison aérienne 225 000 Volts

- Ligne aérienne 225kV NO 2 ALBERTVILLE - LONGEFAN – RANDENS

Liaisons souterraines C.C. 320 000 Volts :

- Liaison souterraine C.C.320kV NO 2 GRANDE-ILE - PIOSSASCO
- Liaison souterraine C.C.320kV NO 1 GRANDE-ILE - PIOSSASCO

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

ARTICLE 10. LES AUTRES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions réglementaires présentées au niveau de chacune des zones du présent règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article L.111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

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.

Article R.152-5-2 du Code de l'Urbanisme

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront déroger aux règles relatives de hauteur dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveaux et d'un total de 2,50 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

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.

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

NOTA - Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres articles du Code de l'Urbanisme peuvent s'appliquer à des projets. De plus les articles cités ci-avant sont susceptibles de faire l'objet d'évolutions réglementaires.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DES ZONES

La zone U correspond au centre village de Saint-Pierre de Belleville.

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'OAP.

PARTIE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **V**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **C**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

DESTINATIONS <i>Article R.151-27 du Code de l'urbanisme</i>	SOUS DESTINATIONS <i>Article R.151-28 du Code de l'urbanisme</i>	Ua
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
HABITATION	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

ARTICLE U 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

D'une manière générale, sont interdits :

- Les campings-caravaning et le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

D'une manière générale, sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ou à sa desserte ;
- La reconstruction après sinistre lorsqu'une construction régulièrement édifiée vient à être détruit ou démolie suite à un sinistre dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE U 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

3.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée.

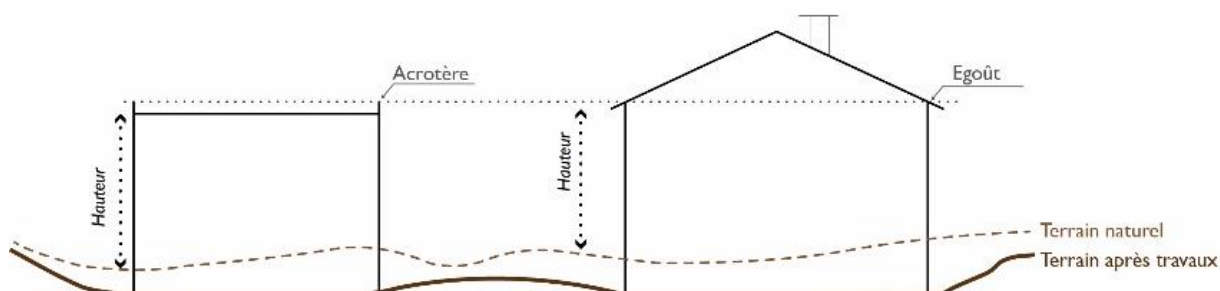
PARTIE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction, y compris des annexes, ou d'une installation, correspond à la différence de niveau entre l'égoût de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en de toiture plate et terrasse, et son point le plus bas situé à sa verticale.



Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

Règles générales

La hauteur maximale des constructions, y compris des extensions, est limitée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée (9 mètres), la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 mètres.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle de hauteur.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée (Article R.152-7 du Code de l'Urbanisme).

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans cet article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques : c'est le nu du mur qui est pris en compte. Dans ce cas, les éléments en saillie surplombant le domaine public sont interdits à l'exception des dépassés de toiture.

Règles générales

Les constructions, y compris les extensions, les annexes et les piscines, devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle d'implantation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative : dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Règles générales

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

L'implantation en limite est possible dans le cas de constructions simultanées, de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction existante déjà en limite.

L'implantation des annexes est laissée libre. Toutefois, une seule annexe isolée pourra être implantée en limites séparatives à condition que son emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure à 3 mètres.

Les piscines, devront s'implanter avec un retrait vis-à-vis des limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle d'implantation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

4.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE U 5. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage.

On recherchera de préférence des volumes simples et sobres, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre : la construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Ainsi, l'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/remblais/déblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans tous les cas, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Disposition générale

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *le projet 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.*

De plus, en application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de*

dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture pourront être refusées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. De plus, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, pergolas, abris de piscine et annexes isolées inférieures à 20 m² (type abri de jardin préfabriqué).

Façades

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie. Le nombre de teinte par construction à limité à 2 maximum.

Les locaux annexes et extensions de toute nature devront être traitées avec un soin égal à celui apporté au bâtiment principal et être en harmonie avec les matériaux et les teintes constituant des façades. Les annexes et extensions pourront également être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois.

Toiture

Les toitures seront à deux ou quatre pans.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 50%. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants qui ne respecterait pas la règle générale : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. Cette disposition ne s'applique pas non plus au véranda appentis, annexes isolées préfabriquées ou inférieures à 20 m².

Les dévers de toiture sont obligatoires et doivent être au minimum de 50 cm, sauf sur les limites séparatives où ils sont interdits.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal.

Les toitures plates pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de la construction principale et sous réserve qu'elles soient végétalisées, sauf si la toiture est accessible ou si une partie ou la totalité est couverte par des panneaux photovoltaïques (solaires ou thermiques).

La couverture des toitures doit être réalisée avec des matériaux tels que des tuiles, en ardoises ou en bacacier. La couleur de la couverture devra respecter la tonalité générale du site environnement : les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites.

La teinte des couvertures devra être grise ardoise.

Les constructions annexes et les extensions doivent conserver la même teinte que celle du bâtiment principal, même dans le cas où cette teinte n'est pas prévue au PLU.

En cas de rénovation et de réhabilitation, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Menuiserie et ouvertures

Les menuiseries doivent présenter des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction.

Les volets roulants et les brises soleils orientables (BSO) sont autorisés à condition que le caisson technique ne soit pas en saillie de la façade : pose encastrée en cas de construction neuve ou sous linteaux en cas de rénovation/réhabilitation.

Dispositifs techniques

Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteur de fumée, ventilations, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public : en ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade à une hauteur maximale de 1,50 mètres. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

5.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être conçues (orientation / dimensionnement et protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du sol durant l'été par des dispositifs adaptés.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement la toiture. Ils pourront être installés en surépaisseur, mais devront impérativement être parallèle aux pans de la toiture. L'inclinaison des panneaux solaires est donc interdite à l'exception des dispositifs installés en toitures terrasses : dans ce cas, la hauteur et l'inclinaison des panneaux solaires ne devra pas dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. L'installation de panneaux solaire au sol est en revanche autorisée.

ARTICLE U 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération du 16 décembre 2025.

Des adaptations aux dispositions suivantes pourront être accordées pour les équipements publics et d'intérêt collectif nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les dispositifs brise vue et pare vue (canisses, mailles PVC, fausses haies, toiles tendues, lames composites ou en bois) ainsi que les panneaux et grillage rigides industriels sont interdits.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 10 mètres.

Les clôtures doivent être de conception simple et établie de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

D'une manière générale les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur max de 0,60 m, surmonté d'un grillage et éventuellement doublée d'une haie végétale variées. Le mur bahut devra être recouvert soit de la même teinte que la construction principale, soit en pierre. La hauteur totale de la clôture (mur bahut + grillage) ne pourra excéder 1,80 mètres ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N, la clôture devra être constituée :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

6.2 TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- les pavés drainants

Les dispositifs recouvrant (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation, les places PMR ou les emplacements poids lourds.



Pavés à joints élargis
avec un remplissage
végétalisé



Pavés à joints élargis
avec un remplissage
gravillonné



Béton alvéolaire avec un
remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un
remplissage gravillonné



Les pavés drainants

La plantation d'arbres répartis régulièrement sur l'aire de stationnement est vivement encouragée.

ARTICLE U 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILES ET DEUX ROUES

7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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

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

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, et lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de la disposition ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions minimales à prévoir pour une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination et sous-destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destination.

En cas de changement de destination, d'extension, de réhabilitation, de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les dispositions développées ci-dessous s'appliquent.

LOGEMENT	Il est attendu 2 place de stationnement minimum par logement créé.
HÉBERGEMENT	Le nombre de place de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature des besoins de l'établissement.
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de plancher de vente.
RESTAURATION	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 10 m ² de salle de restaurant.
ACTIVITÉS DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
BUREAU	Il est attendu 1 place de stationnement minimum par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
CUISINE DÉDIÉE A LA VENTE EN LIGNE	Il est attendu 2 place de stationnement minimum.

7.2 Obligations en matière de stationnement pour les vélos

Une place de stationnement vélo sera au moins égale 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

En cas de construction neuve, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le local de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, de préférence au rez-de-chaussée, voir éventuellement au premier sous-sol avec une rampe aménagées le cas échéant. Dans tous les cas, le local devra être facilement accessible depuis les emprises et les voies, proche de l'entrée du bâtiment et clairement signalé.

Cet espace réservé devra comporter des dispositifs fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

LOGEMENT	<i>Cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs.</i> Il est attendu : - 1 place par logement pour les studios, T1, - 2 places par logement pour les T2 et T3 - 3 places par logements pour les T4 et +,
BUREAU	Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux cycles doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m².

PARTIE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U 8. DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

8.1 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

8.2 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

ARTICLE U 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau, toutes constructions, installations et aménagements occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée à un système d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

9.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...)

9.4 ELECTRICITE ET RESEAUX NUMERIQUES

Les réseaux secs (électricité moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et aux câblages ainsi que les branchements), seront réalisés en souterrain. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

9.5 DECHETS

Pour tous les projets d'ensemble à vocation d'habitat, il est vivement conseillé d'inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques à l'installation d'un site de compostage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DES ZONES

La zone Uh correspond aux hameaux du Châtelet et de Belleville.

PARTIE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **V**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **C**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

DESTINATIONS <i>Article R.151-27 du Code de l'urbanisme</i>	SOUS DESTINATIONS <i>Article R.151-28 du Code de l'urbanisme</i>	Uh
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
HABITATION	Logement	V
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ARTICLE UH 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

D'une manière générale, sont interdits :

- Les campings-caravaning et le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

D'une manière générale, sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ou à sa desserte ;
- La reconstruction après sinistre lorsqu'une construction régulièrement édifiée vient à être détruit ou démoli suite à un sinistre dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UH 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

3.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée.

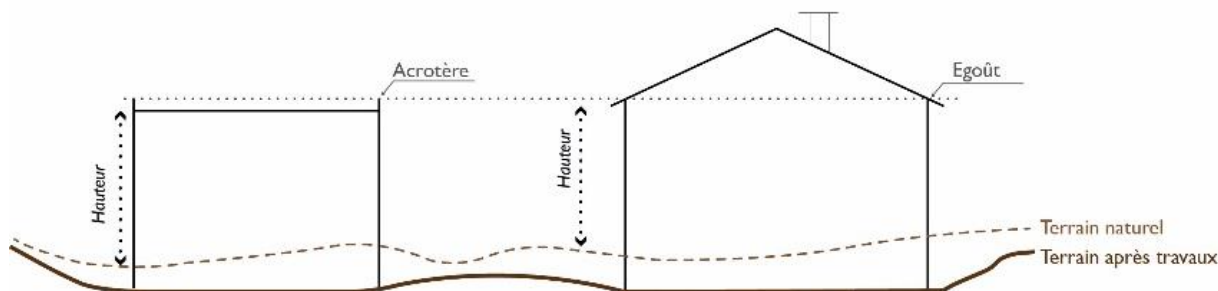
PARTIE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction, y compris des annexes, ou d'une installation, correspond à la différence de niveau entre l'égoût de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en de toiture plate et terrasse, et son point le plus bas situé à sa verticale.



Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

Règles générales

La hauteur maximale des constructions, y compris des extensions, est limitée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée (9 mètres), la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 mètres.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle de hauteur.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée (Article R.152-7 du Code de l'Urbanisme).

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans cet article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques : c'est le nu du mur qui est pris en compte. Dans ce cas, les éléments en saillie surplombant le domaine public sont interdits à l'exception des dépassés de toiture.

Règles générales

Les constructions, y compris les extensions, les annexes et les piscines, devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle d'implantation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative : dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Règles générales

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

L'implantation en limite est possible dans le cas de constructions simultanées, de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction existante déjà en limite.

L'implantation des annexes est laissée libre. Toutefois, une seule annexe isolée pourra être implantée en limites séparatives à condition que son emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure à 3 mètres.

Les piscines, devront s'implanter avec un retrait vis-à-vis des limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle d'implantation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UH 5. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage.

On recherchera de préférence des volumes simples et sobres, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre : la construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Ainsi, l'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/remblais/déblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans tous les cas, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Disposition générale

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *le projet 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.*

De plus, en application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de*

matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture pourront être refusées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées des concernant l'aspect extérieur des constructions. De plus, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, pergolas, abris de piscine et annexes isolées inférieures à 20 m² (type abri de jardin préfabriqué).

Façades

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie. Le nombre de teinte par construction à limité à 2 maximum.

Les locaux annexes et extensions de toute nature devront être traitées avec un soin égal à celui apporté au bâtiment principal et être en harmonie avec les matériaux et les teintes constituant des façades. Les annexes et extensions pourront également être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois.

Toiture

Les toitures seront à deux ou quatre pans.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 50%. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants qui ne respecterait pas la règle générale : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. Cette disposition ne s'applique pas non plus au véranda appentis, annexes isolées préfabriquées ou inférieures à 20 m².

Les déversés de toiture sont obligatoires et doivent être au minimum de 50 cm, sauf sur les limites séparatives où ils sont interdits.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal.

Les toitures plates pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de la construction principale et sous réserve qu'elles soient végétalisées, sauf si la toiture est accessible ou si une partie ou la totalité est couverte par des panneaux photovoltaïques (solaires ou thermiques).

La couverture des toitures doit être réalisée avec des matériaux tels que des tuiles, en ardoises ou en bacacier. La couleur de la couverture devra respecter la tonalité générale du site environnement : les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites.

La teinte des couvertures devra être grise ardoise.

Les constructions annexes et les extensions doivent conserver la même teinte que celle du bâtiment principal, même dans le cas où cette teinte n'est pas prévue au PLU.

En cas de rénovation et de réhabilitation, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Menuiserie et ouvertures

Les menuiseries doivent présenter des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction.

Les volets roulants et les brises soleils orientables (BSO) sont autorisés à condition que le caisson technique ne soit pas en saillie de la façade : pose encastrée en cas de construction neuve ou sous linteaux en cas de rénovation/réhabilitation.

Dispositifs techniques

Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteur de fumée, ventilations, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public : en ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade à une hauteur maximale de 1,50 mètres. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

5.3 Performances énergétiques des constructions

Les constructions devront être conçues (orientation / dimensionnement et protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du sol durant l'été par des dispositifs adaptés.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement la toiture. Ils pourront être installés en surépaisseur, mais devront impérativement être parallèle aux pans de la toiture. L'inclinaison des panneaux solaires est donc interdite à l'exception des dispositifs installés en toitures terrasses : dans ce cas, la hauteur et l'inclinaison des panneaux solaires ne devra pas dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. L'installation de panneaux solaire au sol est en revanche autorisée.

ARTICLE UH 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération 16 décembre 2025.

Des adaptations aux dispositions suivantes pourront être accordées pour les équipements publics et d'intérêt collectif nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les dispositifs brise vue et pare vue (canisses, mailles PVC, fausses haies, toiles tendues, lames composites ou en bois) ainsi que les panneaux et grillage rigides industriels sont interdits.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 10 mètres.

Les clôtures doivent être de conception simple et établie de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

D'une manière générale les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur max de 0,60 m, surmonté d'un grillage et éventuellement doublée d'une haie végétale variées. Le mur bahut devra être recouvert soit de la même teinte que la construction principale, soit en pierre. La hauteur totale de la clôture (mur bahut + grillage) ne pourra excéder 1,80 mètres ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N, la clôture devra être constituée :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

6.2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- les pavés drainants

Les dispositifs recouvrant (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation, les places PMR ou les emplacements poids lourds.



Pavés à joints élargis
avec un remplissage
végétalisé



Pavés à joints élargis
avec un remplissage
gravillonné



Béton alvéolaire avec un
remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un
remplissage gravillonné



Les pavés drainants

La plantation d'arbres répartis régulièrement sur l'aire de stationnement est vivement encouragée.

ARTICLE UH 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILES ET DEUX ROUES**7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

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

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

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, et lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de la disposition ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions minimales à prévoir pour une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination et sous-destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destination.

En cas de changement de destination, d'extension, de réhabilitation, de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les dispositions développées ci-dessous s'appliquent.

LOGEMENT	Il est attendu 2 place de stationnement minimum par logement créé.
-----------------	--

7.2 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Une place de stationnement vélo sera au moins égale 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

En cas de construction neuve, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le local de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, de préférence au rez-de-chaussée, voir éventuellement au premier sous-sol avec une rampe aménagées le cas échéant. Dans tous les cas, le local devra être facilement accessible depuis les emprises et les voies, proche de l'entrée du bâtiment et clairement signalé.

Cet espace réservé devra comporter des dispositifs fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

LOGEMENT	<i>Cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs.</i> Il est attendu : - 1 place par logement pour les studios, T1, - 2 places par logement pour les T2 et T3 - 3 places par logements pour les T4 et +,
-----------------	--

PARTIE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 8. DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

8.1 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

8.2 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

ARTICLE UH 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau, toutes constructions, installations et aménagements occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée à un système d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

9.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...)

9.4 ELECTRICITE ET RESEAUX NUMERIQUES

Les réseaux secs (électricité moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et aux câblages ainsi que les branchements), seront réalisés en souterrain. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

9.5 DECHETS

Pour tous les projets d'ensemble à vocation d'habitat, il est vivement conseillé d'inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques à l'installation d'un site de compostage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DES ZONES

La zone Ue correspond aux secteurs d'équipements et de loisirs de la commune.

PARTIE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **V**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **C**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

DESTINATIONS <i>Article R.151-27 du Code de l'urbanisme</i>	SOUS DESTINATIONS <i>Article R.151-28 du Code de l'urbanisme</i>	Ue
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
HABITATION	Logement	
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

ARTICLE UE 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

D'une manière générale, sont interdits :

- Les campings-caravaning et le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.

D'une manière générale, sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ou à sa desserte ;
- La reconstruction après sinistre lorsqu'une construction régulièrement édifiée vient à être détruit ou démoli suite à un sinistre dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 MIXITE SOCIALE

Non réglementée

3.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée

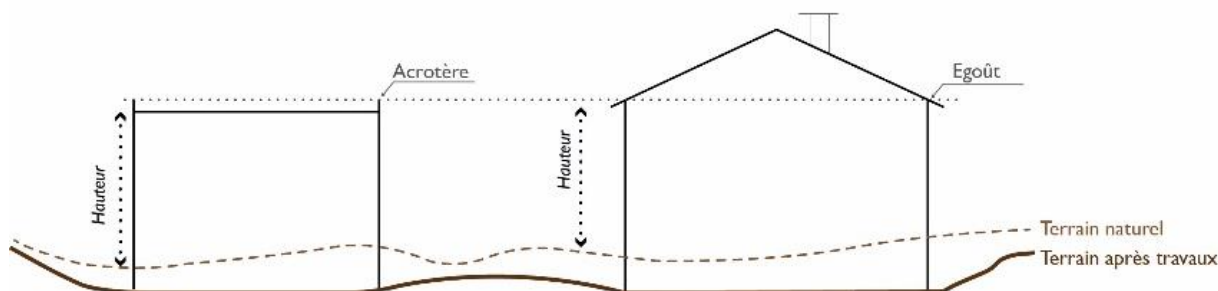
PARTIE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction, y compris des annexes, ou d'une installation, correspond à la différence de niveau entre l'égoût de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en de toiture plate et terrasse, et son point le plus bas situé à sa verticale.



Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

Règles générales

La hauteur maximale des constructions, y compris des extensions, est limitée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée (9 mètres), la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 mètres.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle de hauteur.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée (Article R.152-7 du Code de l'Urbanisme).

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans cet article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques : c'est le nu du mur qui est pris en compte. Dans ce cas, les éléments en saillie surplombant le domaine public sont interdits à l'exception des dépassés de toiture.

Règles générales

Les constructions, y compris les extensions, les annexes et les piscines, devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle d'implantation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative : dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Règles générales

L'implantation des constructions est laissée libre.

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

4.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UE 5. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage.

On recherchera de préférence des volumes simples et sobres, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre : la construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Ainsi, l'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/remblais/déblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans tous les cas, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Disposition générale

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *le projet 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.*

De plus, en application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.*

Les constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture pourront être refusées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. De plus, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, pergolas, abris de piscine et annexes isolées inférieures à 20 m² (type abri de jardin préfabriqué).

Façades

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie. Le nombre de teinte par construction à limité à 2 maximum.

Les locaux annexes et extensions de toute nature devront être traitées avec un soin égal à celui apporté au bâtiment principal et être en harmonie avec les matériaux et les teintes constituant des façades. Les annexes et extensions pourront également être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois.

Toiture

Les toitures seront à deux ou quatre pans.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 50%. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants qui ne respecterait pas la règle générale : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. Cette disposition ne s'applique pas non plus au véranda appentis, annexes isolées préfabriquées ou inférieures à 20 m².

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être au minimum de 50 cm, sauf sur les limites séparatives où ils sont interdits.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal.

Les toitures plates pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de la construction principale et sous réserve qu'elles soient végétalisées, sauf si la toiture est accessible ou si une partie ou la totalité est couverte par des panneaux photovoltaïques (solaires ou thermiques).

La couverture des toitures doit être réalisée avec des matériaux tels que des tuiles, en ardoises ou en bacacier. La couleur de la couverture devra respecter la tonalité générale du site environnement : les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites.

La teinte des couvertures devra être grise ardoise.

Les constructions annexes et les extensions doivent conserver la même teinte que celle du bâtiment principal, même dans le cas où cette teinte n'est pas prévue au PLU.

En cas de rénovation et de réhabilitation, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Menuiserie et ouvertures

Les menuiseries doivent présenter des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction.

Les volets roulants et les brises soleils orientables (BSO) sont autorisés à condition que le caisson technique ne soit pas en saillie de la façade : pose encastrée en cas de construction neuve ou sous linteaux en cas de rénovation/réhabilitation.

Dispositifs techniques

Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteur de fumée, ventilations, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public : en ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade à une hauteur maximale de 1,50 mètres. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

5.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être conçues (orientation / dimensionnement et protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du sol durant l'été par des dispositifs adaptés.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement la toiture. Ils pourront être installés en surépaisseur, mais devront impérativement être parallèle aux pans de la toiture. L'inclinaison des panneaux solaires est donc interdite à l'exception des dispositifs installés en toitures terrasses : dans ce cas, la hauteur et l'inclinaison des panneaux solaires ne devra pas dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. L'installation de panneaux solaire au sol est en revanche autorisée.

ARTICLE UE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération 16 décembre 2025.

Des adaptations aux dispositions suivantes pourront être accordées pour les équipements publics et d'intérêt collectif nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les dispositifs brise vue et pare vue (canisses, mailles PVC, fausses haies, toiles tendues, lames composites ou en bois) ainsi que les panneaux et grillage rigides industriels sont interdits.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 10 mètres.

Les clôtures doivent être de conception simple et établie de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

D'une manière générale les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur max de 0,60 m, surmonté d'un grillage et éventuellement doublée d'une haie végétale variées. Le mur bahut devra être recouvert soit de la même teinte que la construction principale, soit en pierre. La hauteur totale de la clôture (mur bahut + grillage) ne pourra excéder 1,80 mètres ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N, la clôture devra être constituée :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

6.2 TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonnée

- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- les pavés drainants

Les dispositifs recouvrant (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation, les places PMR ou les emplacements poids lourds.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

La plantation d'arbres répartis régulièrement sur l'aire de stationnement est vivement encouragée.

ARTICLE UE 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILES ET DEUX ROUES

7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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

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

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, et lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de la disposition ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions minimales à prévoir pour une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination et sous-destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destination.

En cas de changement de destination, d'extension, de réhabilitation, de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les dispositions développées ci-dessous s'appliquent.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m² de surface de plancher de vente.

RESTAURATION	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 10 m ² de salle de restaurant.
ACTIVITÉS DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
CUISINE DÉDIÉE A LA VENTE EN LIGNE	Il est attendu 2 place de stationnement minimum.

7.2 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Non réglementé.

PARTIE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8. DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

8.1 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

8.2 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

ARTICLE UE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau, toute constructions, installations et aménagements occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée à un système d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

9.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...)

9.4 ELECTRICITE ET RESEAUX NUMERIQUES

Les réseaux secs (électricité moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et aux câblages ainsi que les branchements), seront réalisés en souterrain. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

9.5 DECHETS

Pour tous les projets d'ensemble à vocation d'habitat, il est vivement conseillé d'inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques à l'installation d'un site de compostage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DES ZONES

La zone Ui correspond à la zone d'activités économiques de la commune

PARTIE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **V**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **C**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

DESTINATIONS <i>Article R.151-27 du Code de l'urbanisme</i>	SOUS DESTINATIONS <i>Article R.151-28 du Code de l'urbanisme</i>	Ui
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
HABITATION	Logement	
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

ARTICLE UI 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Certains fonciers sont susceptibles d'être concernés par des risques technologiques identifiés par le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) THERMPHOS approuvé par arrêté préfectoral 5 juin 2012. Dans ces secteurs, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le PPRt, annexé au document d'urbanisme, s'impose au PLU : tout projet devra alors respecter les prescriptions qui y sont définies.

D'une manière générale, sont interdits :

- Le camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, des camping-cars, mobil-home et bâtiments modulaires quel que soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules de longue durée générant un impact paysager en entrée de village et non liés à une activité de type carrosserie, garage automobile.

D'une manière générale, sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ou à sa desserte ;
- La reconstruction après sinistre lorsqu'une construction régulièrement édifiée vient à être détruit ou démolie suite à un sinistre dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UI 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 MIXITE SOCIALE

Non réglementée

3.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée

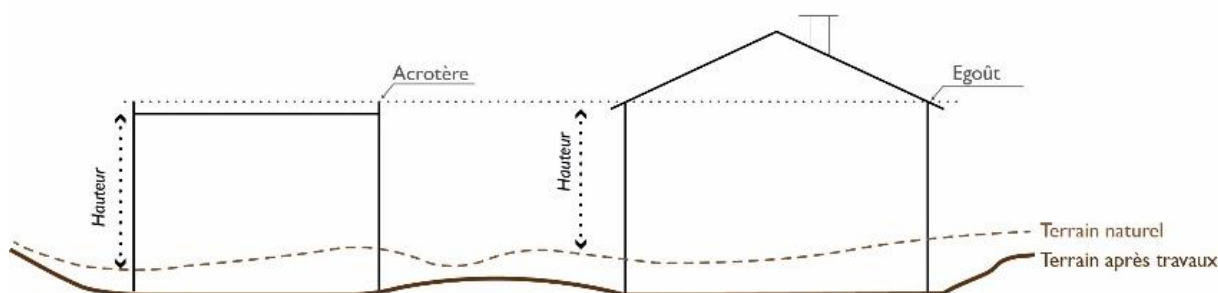
PARTIE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction, y compris des annexes, ou d'une installation, correspond à la différence de niveau entre l'égoût de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en de toiture plate et terrasse, et son point le plus bas situé à sa verticale.



Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle de hauteur.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée (Article R.152-7 du Code de l'Urbanisme).

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans cet article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques : c'est le nu du mur qui est pris en compte. Dans ce cas, les éléments en saillie surplombant le domaine public sont interdits à l'exception des dépassés de toiture.

Règles générales

Les constructions, y compris les extensions et les annexes, devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle d'implantation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative : dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Règles générales

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres.

L'implantation en limite est possible dans le cas de constructions simultanées, de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction existante déjà en limite.

Les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées de la règle d'implantation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

4.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

5.1 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage.

On recherchera de préférence des volumes simples et sobres, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre : la construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Ainsi, l'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/remblais/déblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans tous les cas, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Disposition générale

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *le projet 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.*

De plus, en application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.*

Les constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture pourront être refusées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif. Les ombrières photovoltaïques rendues obligatoires par l'article 40 de la loi APER sont également exemptées des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. De plus, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, pergolas, abris de piscine et annexes isolées inférieures à 20 m² (type abri de jardin préfabriqué).

Façades

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie. Le nombre de teinte par construction à limité à 2 maximum.

Les locaux annexes et extensions de toute nature devront être traitées avec un soin égal à celui apporté au bâtiment principal et être en harmonie avec les matériaux et les teintes constituant des façades. Les annexes et extensions pourront également être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois.

Toiture

Le nombre de pan et la pente des toitures ne sont pas réglementés.

La couleur de la couverture devra respecter la tonalité générale du site environnant : les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites.

Menuiserie et ouvertures

Les menuiseries doivent présenter des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction.

Les volets roulants et les brises soleils orientables (BSO) sont autorisés à condition que le caisson technique ne soit pas en saillie de la façade : pose encastrée en cas de construction neuve ou sous linteaux en cas de rénovation/réhabilitation.

Dispositifs techniques

Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteur de fumée, ventilations, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public : en ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade à une hauteur maximale de 1,50 mètres. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

5.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être conçues (orientation / dimensionnement et protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du sol durant l'été par des dispositifs adaptés.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement la toiture. Ils pourront être installés en surépaisseur, mais devront impérativement être parallèle aux pans de la toiture. L'inclinaison des panneaux solaires est donc interdite à l'exception des dispositifs installés en toitures terrasses : dans ce cas, la hauteur et l'inclinaison des panneaux solaires ne devra pas dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. L'installation de panneaux solaire au sol est en revanche autorisée.

ARTICLE UI 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération du 16 décembre 2025.

Des adaptations aux dispositions suivantes pourront être accordées pour les équipements publics et d'intérêt collectif nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les dispositifs brise vue et pare vue (canisses, mailles PVC, fausses haies, toiles tendues, lames composites ou en bois) ainsi que les panneaux et grillage rigides industriels sont interdits.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 10 mètres.

Les clôtures doivent être de conception simple et établie de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

D'une manière générale les clôtures devront être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de teinte foncées et sobre, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

6.2 TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- les pavés drainants

Les dispositifs recouvrant (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation, les places PMR ou les emplacements poids lourds.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

La plantation d'arbres répartis régulièrement sur l'aire de stationnement est vivement encouragée.

ARTICLE UI 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILES ET DEUX ROUES

7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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

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

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, et lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de la disposition ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions minimales à prévoir pour une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination et sous-destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destination.

En cas de changement de destination, d'extension, de réhabilitation, de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les dispositions développées ci-dessous s'appliquent.

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
BUREAU	Il est attendu place de stationnement minimum par tranche de 20 m ² de surface de plancher.
INDUSTRIE, ENTREPÔT, COMMERCE DE GROS	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
CUISINE DÉDIÉE A LA VENTE EN LIGNE	Il est attendu 2 place de stationnement minimum.

7.2 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Une place de stationnement vélo sera au moins égale 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

En cas de construction neuve, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le local de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, de préférence au rez-de-chaussée, voir éventuellement au premier sous-sol avec une rampe aménagées le cas échéant. Dans tous les cas, le

local devra être facilement accessible depuis les emprises et les voies, proche de l'entrée du bâtiment et clairement signalé.

Cet espace réservé devra comporter des dispositifs fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

BUREAU	Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux cycles doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m ² .
---------------	---

PARTIE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 8. DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

8.1 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

8.2 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

ARTICLE UI 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau, toutes constructions, installations et aménagements occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée à un système d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

9.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...)

9.4 ELECTRICITE ET RESEAUX NUMERIQUES

Les réseaux secs (électricité moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et aux câblages ainsi que les branchements), seront réalisés en souterrain. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

9.5 DECHETS

Pour tous les projets d'ensemble à vocation d'habitat, il est vivement conseillé d'inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques à l'installation d'un site de compostage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DES ZONES

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

PARTIE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **V**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **C**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

DESTINATIONS <i>Article R.151-27 du Code de l'urbanisme</i>	SOUS DESTINATIONS <i>Article R.151-28 du Code de l'urbanisme</i>	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	
HABITATION	Logement	C1
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ARTICLE A 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

POUR LES RISQUES NATURELS

Certains fonciers sont susceptibles d'être concernés par des risques naturels identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Arc approuvé par arrêté préfectoral 7 mai 2014. Dans ces secteurs, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le PPRi, annexé au document d'urbanisme, s'impose au PLU : tout projet devra alors respecter les prescriptions qui y sont définies.

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Certains fonciers sont susceptibles d'être concernés par des risques technologiques identifiés par le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) THERMPHOS approuvé par arrêté préfectoral 5 JUIN 2012. Dans ces secteurs, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le PPRT, annexé au document d'urbanisme, s'impose au PLU : tout projet devra alors respecter les prescriptions qui y sont définies.

Sont interdits :

- Les campings-caravaning et le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois ;

Sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ou à sa desserte : en ce sens, une démonstration de la nécessité agricole sur le terrain sur lequel ces travaux sont effectués est attendu.
- La reconstruction après sinistre lorsqu'une construction régulièrement édifiée vient à être détruit ou démoli suite à un sinistre dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).
- Un local de surveillance, type logement de gardiennage, à condition d'avoir un lien direct et nécessaire avec l'exploitation agricole. Le local de surveillance devra être intégré ou accolé au bâtiment agricole est limité à 80 m². La démonstration du caractère indispensable et permanent de la présence sur l'exploitation agricole est attendue. En cas de forme sociétaire de l'exploitation, un seul local pourra être autorisé.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 50 m² (non cumulable) **(C1)**
- La construction de deux annexes maximums par construction à usage d'habitation existante, à condition que la surface cumulée totale des annexes ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées. Les annexes devront être implantées dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions) **(C1)**
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels, et qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site **(C2)**
- Les aménagements spécifiques liés au déploiement de l'itinéraire cyclable Via Maurienne.

Dans les secteurs de corridors écologiques à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique pour une trame spécifique, sont autorisés :

- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.

Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique pour une trame spécifique, seuls sont autorisés les travaux et aménagements ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du Code de l'Urbanisme.

Pour la bande de restauration de la trame verte aux abords des cours d'eau (5 mètres de part et d'autre de chaque cours d'eau) **au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP, cette bande devra conserver un caractère végétal ou être restaurée. Sont interdits tout remblai, déblai et tout dépôt de matériaux.

ARTICLE A 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 MIXITE SOCIALE

Non réglementée

3.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée

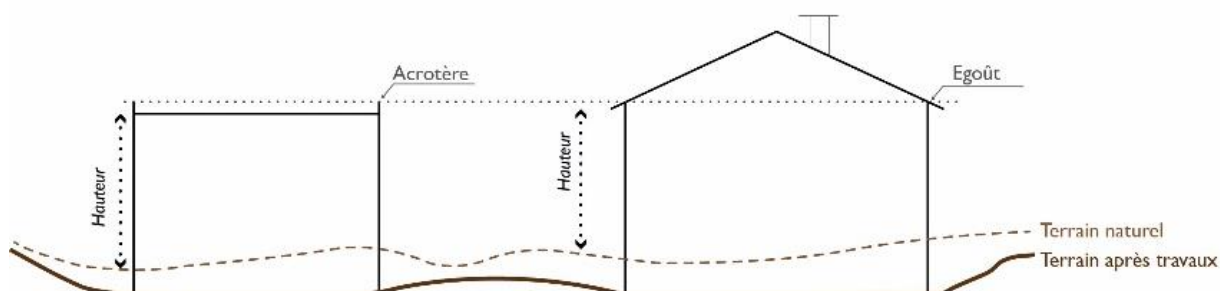
PARTIE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction, y compris des annexes, ou d'une installation, correspond à la différence de niveau entre l'égoût de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en de toiture plate et terrasse, et son point le plus bas situé à sa verticale.



Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

Règles générales

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 6 mètres.

La hauteur des constructions destinées aux exploitations agricoles est limitée à 10 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 mètres.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée (Article R.152-7 du Code de l'Urbanisme).

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans cet article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques : c'est le nu du mur qui est pris en compte. Dans ce cas, les éléments en saillie surplombant le domaine public sont interdits à l'exception des dépassés de toiture.

Règles générales

Les constructions, y compris les extensions, les annexes et les piscines, devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative : dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Règles générales

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

L'implantation en limite est possible dans le cas de constructions simultanées, de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction existante déjà en limite.

L'implantation des annexes est laissée libre. Toutefois, une seule annexe isolée pourra être implantée en limites séparatives à condition que son emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure à 3 mètres.

Les piscines, devront s'implanter avec un retrait vis-à-vis des limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes isolées, y compris les piscines, devront s'implanter à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

4.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les terrasses de plain-pied et les aires de stationnement non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Règles générales

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale.

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 40 m² d'emprise au sol (total des annexes)

ARTICLE A 5. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage.

On recherchera de préférence des volumes simples et sobres, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre : la construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Ainsi, l'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/remblais/déblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans tous les cas, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Disposition générale

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *le projet 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.*

De plus, en application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins*

de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture pourront être refusées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif. De plus, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, pergolas, abris de piscine et annexes isolées inférieures à 20 m² (type abri de jardin préfabriqué).

Façades pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie. Le nombre de teinte par construction à limité à 2 maximum.

Les locaux annexes et extensions de toute nature devront être traitées avec un soin égal à celui apporté au bâtiment principal et être en harmonie avec les matériaux et les teintes constituant des façades. Les annexes et extensions pourront également être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois.

Façades pour les constructions à usage d'exploitation agricole

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

La sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchées. L'emploi de matériaux blancs et réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété.

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage sont à privilégier (palette de teintes foncées des verts, bruns ou gris).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Toiture pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes

Les toitures seront à deux ou quatre pans.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 50%. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants qui ne respecterait pas la règle générale : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. Cette disposition ne s'applique pas non plus au véranda appentis, annexes isolées préfabriquées ou inférieures à 20 m².

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être au minimum de 50 cm, sauf sur les limites séparatives ou ils sont interdits.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal.

Les toitures plates pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de la construction principale et sous réserve qu'elles soient végétalisées, sauf si la toiture est accessible ou si une partie ou la totalité est couverte par des panneaux photovoltaïques (solaires ou thermiques).

La couverture des toitures doit être réalisée avec des matériaux tels que des tuiles, en ardoises ou en bacacier. La couleur de la couverture devra respecter la tonalité générale du site environnement : les couleurs vives et réfléchissantes sont interdits.

La teinte des couvertures devra être grise ardoise.

Les constructions annexes et les extensions doivent conserver la même teinte que celle du bâtiment principal, même dans le cas où cette teinte n'est pas prévue au PLU.

En cas de rénovation et de réhabilitation, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Toiture pour les constructions à usage d'exploitation agricole

La pente des toitures à pan et les débords de toiture ne sont pas règlementés.

Les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées, tout comme les matériaux de couverture type bacacier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Menuiserie et ouvertures

Les menuiseries doivent présenter des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction.

Les volets roulants et les brises soleils orientables (BSO) sont autorisés à condition que le caisson technique ne soit pas en saillie de la façade : pose encastrée en cas de construction neuve ou sous linteaux en cas de rénovation/réhabilitation.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations agricoles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Dispositifs techniques

Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteur de fumée, ventilations, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public : en ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade à une hauteur maximale de 1,50 mètres. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations agricoles.

5.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être conçues (orientation / dimensionnement et protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du sol durant l'été par des dispositifs adaptés.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement la toiture. Ils pourront être installés en surépaisseur, mais devront impérativement être parallèle aux pans de la toiture. L'inclinaison des panneaux solaires est donc interdite à l'exception des dispositifs installés en toitures terrasses : dans ce cas, la hauteur et l'inclinaison des panneaux solaires ne devra pas dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. L'installation de panneaux solaire au sol est en revanche autorisée.

ARTICLE A 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération du 16 décembre 2025.

Des adaptations aux dispositions suivantes pourront être accordées pour les équipements publics et d'intérêt collectif nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les dispositifs brise vue et pare vue (canisses, mailles PVC, fausses haies, toiles tendues, lames composites ou en bois) ainsi que les panneaux et grillage rigides industriels sont interdits.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 10 mètres.

Les clôtures doivent être de conception simple et établie de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

D'une manière générale les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

6.2 TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonnée
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonnée
- les pavés drainants

Les dispositifs recouvrant (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation, les places PMR ou les emplacements poids lourds.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

La plantation d'arbres répartis régulièrement sur l'aire de stationnement est vivement encouragée.

ARTICLE A 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILES ET DEUX ROUES

7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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

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

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, et lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de la disposition ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions minimales à prévoir pour une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination et sous-destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destination.

En cas de changement de destination, d'extension, de réhabilitation, de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les dispositions développées ci-dessous s'appliquent.

LOGEMENT	Il est attendu 2 place de stationnement minimum par logement créé.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.

7.2 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Une place de stationnement vélo sera au moins égale 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

En cas de construction neuve, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le local de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, de préférence au rez-de-chaussée, voir éventuellement au premier sous-sol avec une rampe aménagées le cas échéant. Dans tous les cas, le local devra être facilement accessible depuis les emprises et les voies, proche de l'entrée du bâtiment et clairement signalé.

Cet espace réservé devra comporter des dispositifs fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

LOGEMENT	<i>Cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs.</i> Il est attendu : - 1 place par logement pour les studios, T1, - 2 places par logement pour les T2 et T3 - 3 places par logements pour les T4 et +,
-----------------	--

PARTIE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8. DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

8.1 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

8.2 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

ARTICLE A 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau, toutes constructions, installations et aménagements occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée à un système d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

9.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...)

9.4 ELECTRICITE ET RESEAUX NUMERIQUES

Les réseaux secs (électricité moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et aux câblages ainsi que les branchements), seront réalisés en souterrain. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

9.5 DECHETS

Pour tous les projets d'ensemble à vocation d'habitat, il est vivement conseillé d'inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques à l'installation d'un site de compostage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DES ZONES

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère naturel, de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

PARTIE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **V**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sol, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **C**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite.

DESTINATIONS <i>Article R.151-27 du Code de l'urbanisme</i>	SOUS DESTINATIONS <i>Article R.151-28 du Code de l'urbanisme</i>	N
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	V
HABITATION	Logement	C1
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ARTICLE N 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

POUR LES RISQUES NATURELS

Certains fonciers sont susceptibles d'être concernés par des risques naturels identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Arc approuvé par arrêté préfectoral 7 mai 2014. Dans ces secteurs, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le PPRi, annexé au document d'urbanisme, s'impose au PLU : tout projet devra alors respecter les prescriptions qui y sont définies.

POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Certains fonciers sont susceptibles d'être concernés par des risques technologiques identifiés par le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) THERMPHOS approuvé par arrêté préfectoral 5 JUIN 2012. Dans ces secteurs, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le PPRT, annexé au document d'urbanisme, s'impose au PLU : tout projet devra alors respecter les prescriptions qui y sont définies.

POUR LES LIGNES ELECTRIQUES HTB

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone : les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont interdits :

- Les campings-caravaning et le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois ;

Sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ou à sa desserte.
- La reconstruction après sinistre lorsqu'une construction régulièrement édifiée vient à être détruit ou démolie suite à un sinistre dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 50 m² (non cumulable) **(C1)**
- La construction de deux annexes maximums par construction à usage d'habitation existante, à condition que la surface cumulée totale des annexes ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées. Les annexes devront être implantées dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions) **(C1)**
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels, et qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site **(C2)**

- Les aménagements spécifiques liés au déploiement de l'itinéraire cyclable Via Maurienne.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Dès le dépôt de la demande de changement de destination, il pourra être accordé. Le changement de destination est soumis à l'avis de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Pour les zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées au document graphique par une trame spécifique, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol, susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Tout nouvel aménagement dans une bande de 15 mètres au-delà des limites de la zone réglementée au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ne doit pas créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème.

Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides.
- Les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.

Pour le secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré au document graphique pour une trame spécifique, seuls sont autorisés les travaux et aménagement ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du Code de l'Urbanisme.
- Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables.

Dans les secteurs de corridors écologiques à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique pour une trame spécifique, sont autorisés :

- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.

Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique pour une trame spécifique, seuls sont autorisés les travaux et aménagements ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du Code de l'Urbanisme.

Pour la bande de restauration de la trame verte aux abords des cours d'eau (5 mètres de part et d'autre de chaque cours d'eau) **au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP, cette bande devra conserver un caractère végétal ou être restaurée. Sont interdits tout remblai, déblai et tout dépôt de matériaux.

ARTICLE N 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

3.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée.

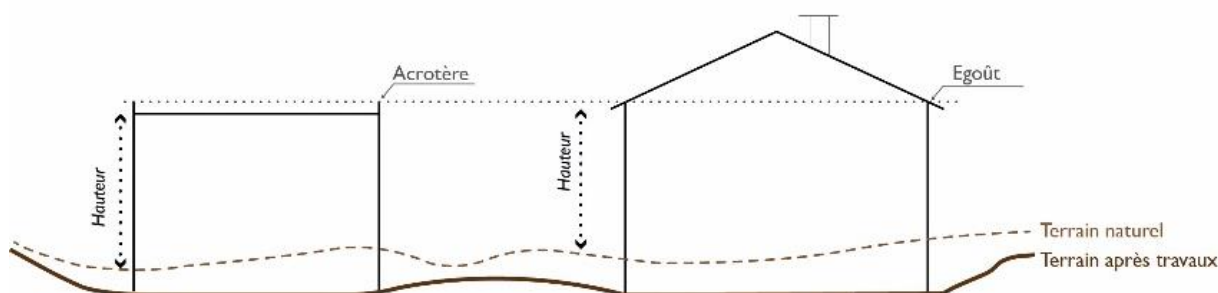
PARTIE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction, y compris des annexes, ou d'une installation, correspond à la différence de niveau entre l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en de toiture plate et terrasse, et son point le plus bas situé à sa verticale.



Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

Règles générales

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 6 mètres.

La hauteur des constructions destinées aux exploitations forestières est limitée à 10 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 mètres.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée (Article R.152-7 du Code de l'Urbanisme).

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans cet article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques : c'est le nu du mur qui est pris en compte. Dans ce cas, les éléments en saillie surplombant le domaine public sont interdits à l'exception des dépassements de toiture.

Règles générales

Les constructions, y compris les extensions, les annexes et les piscines, devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie, excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative : dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Règles générales

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

L'implantation en limite est possible dans le cas de constructions simultanées, de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction existante déjà en limite.

L'implantation des annexes est laissée libre. Toutefois, une seule annexe isolée pourra être implantée en limites séparatives à condition que son emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure à 3 mètres.

Les piscines, devront s'implanter avec un retrait vis-à-vis des limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante, sans en réduire le retrait.

Les dispositions développées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées ci-dessus. (Article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes isolées, y compris les piscines, devront s'implanter à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

4.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les terrasses de plain-pied et les aires de stationnement non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Règles générales

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale.

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 40 m² d'emprise au sol (total des annexes)

ARTICLE N 5. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage.

On recherchera de préférence des volumes simples et sobres, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre : la construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Ainsi, l'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/remblais/déblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans tous les cas, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

5.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Disposition générale

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ainsi, en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *le projet 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.*

De plus, en application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins*

de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture pourront être refusées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif. De plus, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, pergolas, abris de piscine et annexes isolées inférieures à 20 m² (type abri de jardin préfabriqué).

Façades pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées en harmonie. Le nombre de teinte par construction à limité à 2 maximum.

Les locaux annexes et extensions de toute nature devront être traitées avec un soin égal à celui apporté au bâtiment principal et être en harmonie avec les matériaux et les teintes constituant des façades. Les annexes et extensions pourront également être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois.

Façades pour les constructions à usage d'exploitation forestière

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps.

La sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchées. L'emploi de matériaux blancs et réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété.

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage sont à privilégier (palette de teintes foncées des verts, bruns ou gris).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Toiture pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes

Les toitures seront à deux ou quatre pans.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 50%. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants qui ne respecterait pas la règle générale : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. Cette disposition ne s'applique pas non plus au véranda appentis, annexes isolées préfabriquées ou inférieures à 20 m².

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être au minimum de 50 cm, sauf sur les limites séparatives où ils sont interdits.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal.

Les toitures plates pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de la construction principale et sous réserve qu'elles soient végétalisées, sauf si la toiture est accessible ou si une partie ou la totalité est couverte par des panneaux photovoltaïques (solaires ou thermiques).

La couverture des toitures doit être réalisée avec des matériaux tels que des tuiles, en ardoises ou en bacacier. La couleur de la couverture devra respecter la tonalité générale du site environnement : les couleurs vives et réfléchissantes sont interdits.

La teinte des couvertures devra être grise ardoise.

Les constructions annexes et les extensions doivent conserver la même teinte que celle du bâtiment principal, même dans le cas où cette teinte n'est pas prévue au PLU.

En cas de rénovation et de réhabilitation, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Toiture pour les constructions à usage d'exploitation forestière

La pente des toitures à pan et les débords de toiture ne sont pas réglementés.

Les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées, tout comme les matériaux de couverture type bacacier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Menuiserie et ouvertures

Les menuiseries doivent présenter des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction.

Les volets roulants et les brises soleils orientables (BSO) sont autorisés à condition que le caisson technique ne soit pas en saillie de la façade : pose encastrée en cas de construction neuve ou sous linteaux en cas de rénovation/réhabilitation.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations forestières.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Dispositifs techniques

Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteur de fumée, ventilations, cuve de stockage des eaux pluviales, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public : en ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade à une hauteur maximale de 1,50 mètres. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations forestières.

5.3 Performances énergétiques des constructions

Les constructions devront être conçues (orientation / dimensionnement et protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du sol durant l'été par des dispositifs adaptés.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement la toiture. Ils pourront être installés en surépaisseur, mais devront impérativement être parallèle aux pans de la toiture. L'inclinaison des panneaux solaires est donc interdite à l'exception des dispositifs installés en toitures terrasses : dans ce cas, la hauteur et l'inclinaison des panneaux solaires ne devra pas dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. L'installation de panneaux solaire au sol est en revanche autorisée.

ARTICLE N 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération 16 décembre 2025.

Des adaptations aux dispositions suivantes pourront être accordées pour les équipements publics et d'intérêt collectif nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les dispositifs brise vue et pare vue (canisses, mailles PVC, fausses haies, toiles tendues, lames composites ou en bois) ainsi que les panneaux et grillage rigides industriels sont interdits.

Pour permettre le passage de la petite faune, des ouvertures de 20 cm / 20 cm seront réservés dans la clôture tous les 10 mètres.

Les clôtures doivent être de conception simple et établie de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

D'une manière générale les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,80 mètres doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

6.2 TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonnée
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonnée
- les pavés drainants

Les dispositifs recouvrant (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation, les places PMR ou les emplacements poids lourds.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

La plantation d'arbres répartis régulièrement sur l'aire de stationnement est vivement encouragée.

ARTICLE N 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILES ET DEUX ROUES

7.1 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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

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

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, et lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de la disposition ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions minimales à prévoir pour une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination et sous-destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destination.

En cas de changement de destination, d'extension, de réhabilitation, de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les dispositions développées ci-dessous s'appliquent.

LOGEMENT	Il est attendu 2 place de stationnement minimum par logement créé.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.

7.2 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Une place de stationnement vélo sera au moins égale 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

En cas de construction neuve, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le local de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, de préférence au rez-de-chaussée, voir éventuellement au premier sous-sol avec une rampe aménagées le cas échéant. Dans tous les cas, le local devra être facilement accessible depuis les emprises et les voies, proche de l'entrée du bâtiment et clairement signalé.

Cet espace réservé devra comporter des dispositifs fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

LOGEMENT	<i>Cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs.</i> Il est attendu : - 1 place par logement pour les studios, T1, - 2 places par logement pour les T2 et T3 - 3 places par logements pour les T4 et +,
-----------------	--

PARTIE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8. DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

8.1 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

8.2 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

ARTICLE N 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau, toutes constructions, installations et aménagements occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée à un système d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.

9.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire, ...)

9.4 ELECTRICITE ET RESEAUX NUMERIQUES

Les réseaux secs (électricité moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et aux câblages ainsi que les branchements), seront réalisés en souterrain. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enterrés.

9.5 DECHETS

Pour tous les projets d'ensemble à vocation d'habitat, il est vivement conseillé d'inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques à l'installation d'un site de compostage.

ANNEXE 1. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

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

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

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

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES

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

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERETS COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ANNEXE 2. LEXIQUE

ANNEXE

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

AFFOUILLEMENT (OU DEBLAI)

Action de déblayer, de retirer des matériaux pour abaisser le sol ou supprimer un relief de celui-ci lors de travaux de terrassement. Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

CONSTRUCTION

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les terrasses de plain-pied et les aires de stationnement non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

EXTENSION

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

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

EXHAUSSEMENT (OU REMBLAIS)

Action de remblayer, d'apporter des matériaux pour élever un terrain ou combler un creux. Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

FAÇADE

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

GABARIT

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

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse, et son point le plus

bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

LIMITES SEPARATIVES

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

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres (ou tout autre matériau de sol). Dans le présent règlement le mur de soutènement ne pourra être créé que pour soutenir des terres/matériaux existants.

PLEINE TERRE (COEFFICIENT DE PLEINE TERRE)

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction dessus ni en sous-sol. Le sol y est perméable, constitué de terre végétale, favorable à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, un espace libre est qualifié de « pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé
- il ne compte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface.

Sont exclus des espaces en pleine terre les aires de stationnement et de circulation.

PERMEABLE (REVÈTEMENT DE SOL)

Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure poreuse, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.

SURFACE DE PLANCHER

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

ANNEXE 3. CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

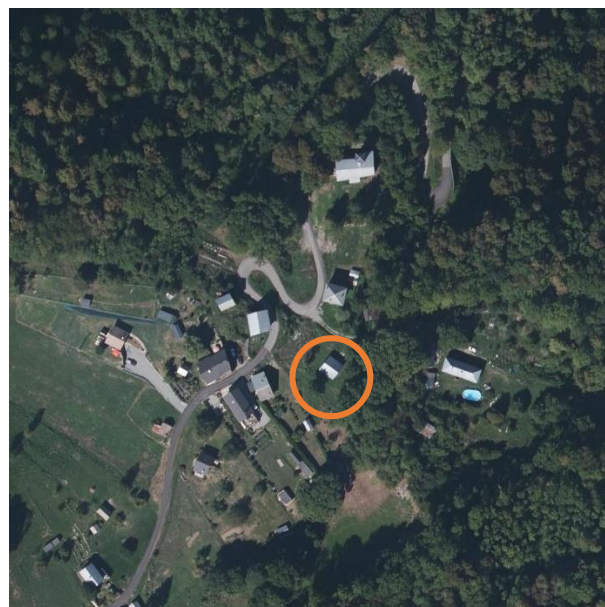
La commune a identifié **4 changements de destination**, tous sur les Hauts de Conflans.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°1

TPOLOGIE ET NATURE DU BATIMENT : Ancienne grange

LOCALISATION : Belleville

REFERENCES CADASTRALES : A n°443, 446, 1487



DESSERTE PAR LES RESEAUX SECS : Oui

DESSERTE PAR LES RESEAUX HUMIDES : L'ensemble de la commune est en assainissement autonome

DESSERTE VIAIRE : Oui

INCIDENCE SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET SUR LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE : Aucune exploitation agricole se situe à moins de 100 mètres du bâtiment identifié. Celui-ci n'est aujourd'hui plus utilisé ni utilisable par une activité agricole. De plus, le bâtiment se situe dans la continuité des constructions du hameau de Belleville. La grange est accessible par un chemin carrossable directement relié à la Route des Teppiots : l'accessibilité au bâtiment ne nécessitera pas de travaux spécifiques. Le changement de destination n'aura donc pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur la qualité paysagère du site.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°2

TPOLOGIE ET NATURE DU BATIMENT : Ancienne grange / Atelier

LOCALISATION : Centre-bourg

REFERENCE CADASTRALE : A n°1098, 1484



DESSERTE PAR LES RESEAUX SECS : Oui

DESSERTE PAR LES RESEAUX HUMIDES : L'ensemble de la commune est en assainissement autonome

DESSERTE VIAIRE : Oui

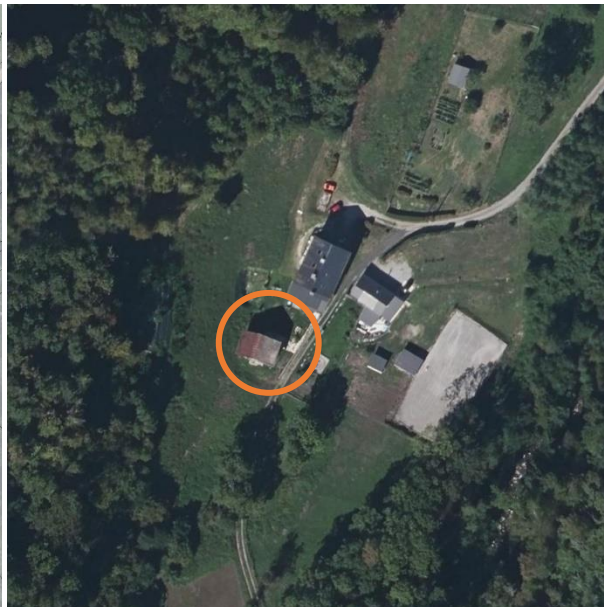
INCIDENCE SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET SUR LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE : Aucune exploitation agricole se situe à moins de 100 mètres du bâtiment identifié. Celui-ci n'est aujourd'hui plus utilisé ni utilisable par une activité agricole : il est aujourd'hui utilisé comme garage et remise à l'habitation qui le jouxte. Ainsi son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole. De plus, le bâtiment se situe dans le centre-bourg et est directement accessible depuis le Route de la Corbière. Le changement de destination n'aura donc pas d'incidence sur la qualité paysagère du site au vu de sa localisation.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°3

TYPOLOGIE ET NATURE DU BATIMENT : Ancienne grange

LOCALISATION : La Combe

REFERENCE CADASTRALE : A n°653



DESSERTE PAR LES RESEAUX SECS : Oui

DESSERTE PAR LES RESEAUX HUMIDES : L'ensemble de la commune est en assainissement autonome

DESSERTE VIAIRE : Oui

INCIDENCE SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET SUR LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE : Aucune exploitation agricole se situe à moins de 100 mètres du bâtiment identifié. Celui-ci n'est aujourd'hui plus utilisé ni utilisable par une activité agricole : il est aujourd'hui utilisé comme remise à l'habitation qui le jouxte. Ainsi son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole. De plus, le bâtiment se situe en continuité de deux autres constructions à usage d'habitation et est directement accessible depuis le Route de la Combe. Le changement de destination n'aura donc pas d'incidence sur la qualité paysagère.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°4

TPOLOGIE ET NATURE DU BATIMENT : Ancienne école

LOCALISATION : Belleville

REFERENCE CADASTRALE : A n°399



DESSERTE PAR LES RESEAUX SECS : Oui

DESSERTE PAR LES RESEAUX HUMIDES : L'ensemble de la commune est en assainissement autonome

DESSERTE VIAIRE : Oui

INCIDENCE SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET SUR LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE : Ce bâtiment correspond à l'ancienne école (propriété communale). Aucune exploitation agricole se situe à moins de 100 mètres du bâtiment identifié qui se trouve dans la continuité des constructions du hameau de Belleville. Le changement de destination n'aura donc pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur la qualité paysagère du site.