



MODIFICATION N°1 DU PLU DE MÉSIGNY

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Approbation



SOMMAIRE

Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

Dispositions générales.....3

TITRE 1 Zones urbaines 20

Secteurs urbains mixtes 21

- Secteur Uv, correspondant cœur du Chef-lieu (centre-village).....21
- Secteur Uh, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat.....21

Secteur Ue : secteur urbain spécialisé pour les équipements publics et d'intérêt collectif structurants 38

Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités économiques..... 45

TITRE 2 Zones à urbaniser 54

1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si elles existent 55

- 1AUv : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour structurer le centre-village.....55
- 1AUh : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu.....55

TITRE 3 Zones agricoles 59

A : Zone agricole 60

- Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique60
- deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où l'évolution des activités

TITRE 4 Zones Naturelles 71

N : Zone naturelle 72

- Ne : secteur accueillant des services publics structurants.....72
- Nj : secteur accueillant des jardins familiaux.....72
- Nc : secteur correspondant aux captages d'eau potable72
- Nzh : secteur correspondant aux zones humides.....72
- Nu : secteur lié au bon fonctionnement des Usses.72

TITRE 5 ANNEXE..... 82

ANNEXE 1 : NUANCIER COMMUNAL 83

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de MÉSIGNY.

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU
OAP thématique B « Mise en valeur du bâti patrimonial »	Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique
OAP thématique C « trame verte et bleue »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique
OAP thématique D « Gestion des franges urbaines »	L'OAP s'applique aux franges urbaines lorsque la limite de la zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv est au contact de la zone A ou N.

II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones 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.

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

DISPOSITIONS GENERALES

II.4 DEMOLITION

Elle est soumise a permis de démolir pour les secteurs bâtis et bâtiments isolés identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.5 CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

II.7 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 du règlement de chaque zone.

II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des reculs (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

II.9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect

DISPOSITIONS GENERALES

extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. 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. 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.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.10 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES (ARTICLE 4)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.11 SECURITE DES ACCES

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

II.12 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux

DISPOSITIONS GENERALES

normes.

Les places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes et autonomes. Les places commandées sont donc proscrites.

MODALITES DE REALISATION :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

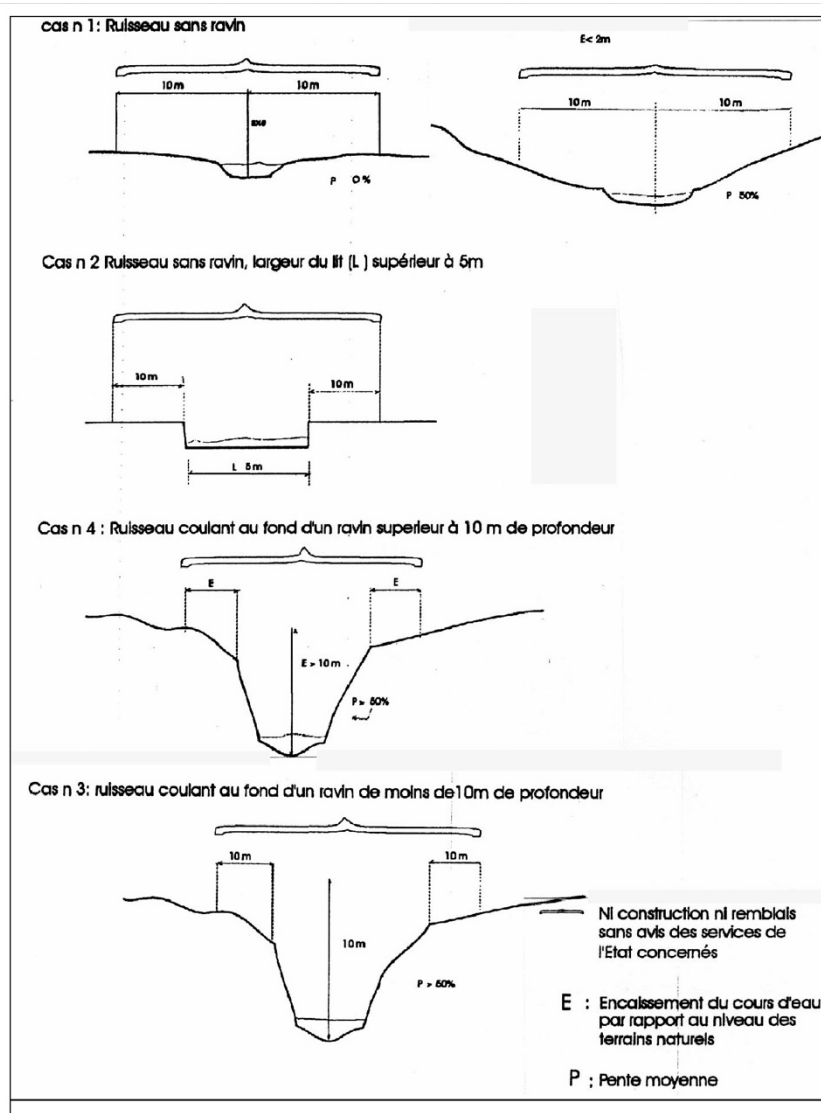
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération
- L'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération

II.13 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme au document graphique et soumis à des risques forts (zone bleue 4 et zone rouge 1 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :** se référer au règlement applicable au secteur agricole et au secteur naturel.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
 - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants), est interdite dans les secteurs d'aléas forts
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
 - les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

II.14 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



II.15 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se **référer au zonage pluvial des annexes sanitaires** (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE

GESTION DES PLUIES COURANTES :

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur

DISPOSITIONS GENERALES

cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.

On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

GESTION DES PLUIES MOYENNES A FORTES

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
- Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)

L'infiltration doit être la première solution recherchée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

GESTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES

Tout nouvel aménagement doit :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

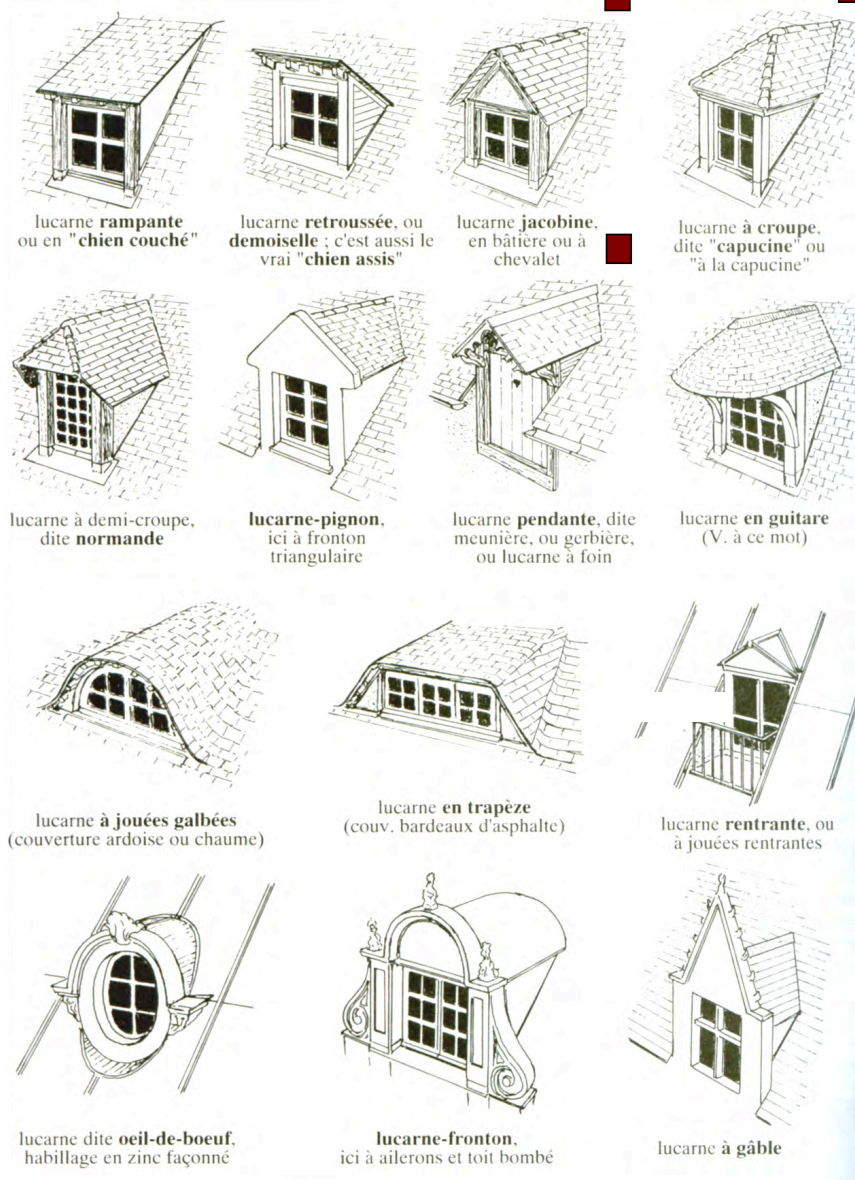
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

DISPOSITIONS GENERALES

II.16 JACOBINES AUTORISÉES

LUCARNES



Jacobine

III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

IV : DÉFINITIONS

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements

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 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

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 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.

En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, trillage, ...). Les vides doivent représenter au moins 50% de la clôture et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

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. Une construction peut être fixe et pérenne mais également démontable ou temporaire. Dans ce cas, le Code de l'urbanisme prévoit des autorisations spécifiques pour ces constructions temporaires.

DISPOSITIONS GENERALES

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.

Construction jumelée

Deux constructions, indépendantes, accolées sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.

Comble

Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement destinées au stationnement des véhicules des habitants, des professionnels ou mis à la vente.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- Les piscines
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m,
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum,

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions annexes (accollées, non accollées) non closes si la hauteur totale de la construction annexe ne dépasse pas 4 m et dans la limite de 20m² d'emprise au sol (surplus comptabilisé),
- Les pergolas dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
- Les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme,
- Les murs de remblai et de soutènement,
- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans la limite de 20m² d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES).

Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent l'ensemble de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement), sauf si accolé à un bâtiment existant (une façade pleine autorisée).

La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

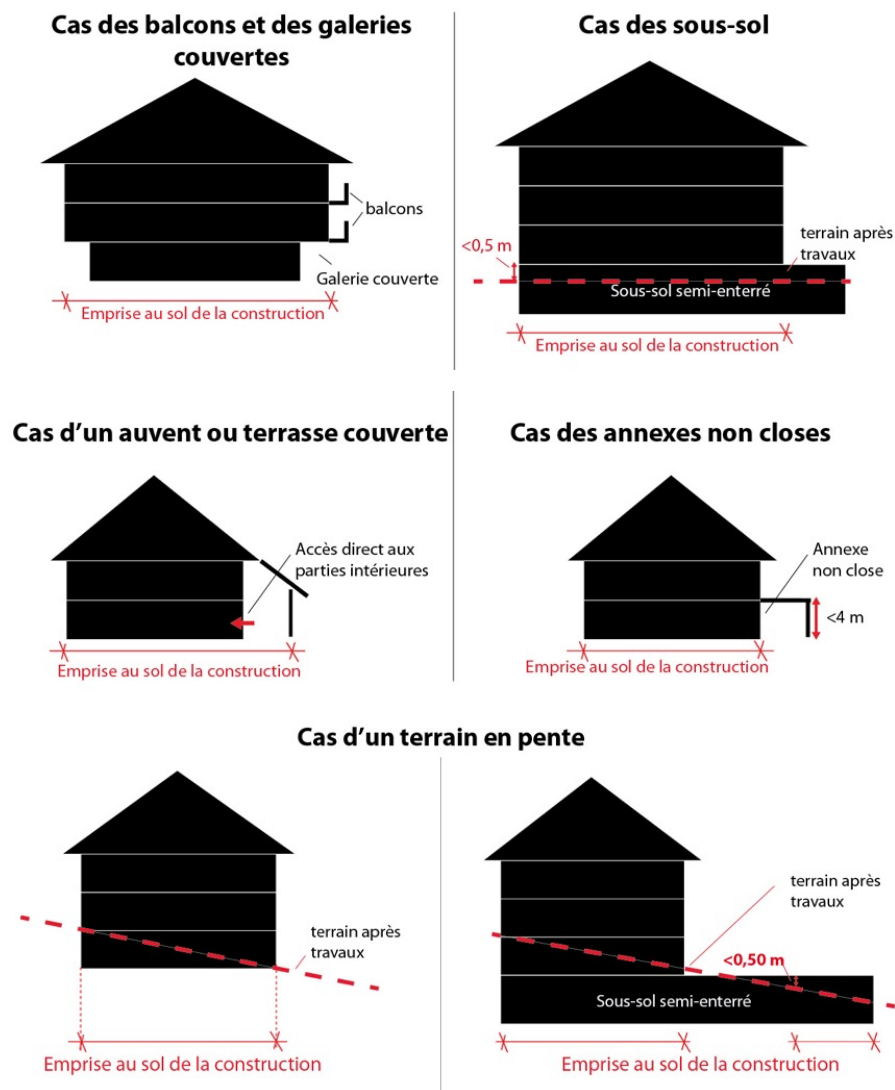


Schéma explicatif

DISPOSITIONS GENERALES

Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques, les parcs de stationnement publics, ...

Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Sont compris dans les espaces perméables :

- Les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 20m² d'un seul tenant ;
- Les autres surfaces perméables sous réserve de ne pas représenter plus de 20% des espaces verts de pleine terre (massifs minéraux, ...)
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;

Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser :

- Une voie (chaussée, trottoirs)
- Les accès
- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées)
- Les espaces libres sur sous-sol

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Exhaussement

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 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS GENERALES

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment. Il sera précisé que la règle de hauteur s'applique au plus défavorable.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

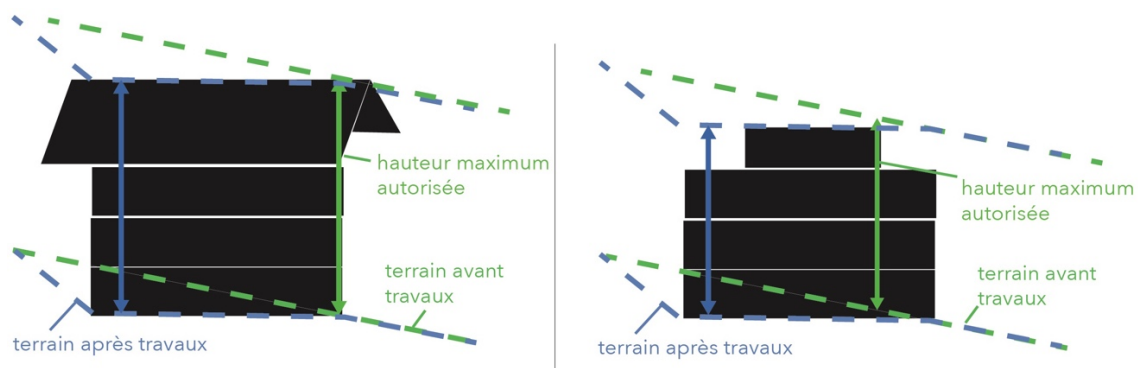


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées, ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m, sous réserve d'être couverts par une toiture en cohérence avec le bâtiment.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites du terrain d'assiette du projet par rapport au(x) terrain(s) contigu(s). 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.

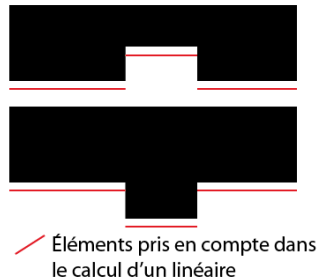
DISPOSITIONS GENERALES

Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

Mode de calcul du linéaire de façade



Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Logement locatif social pérenne

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne

Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

DISPOSITIONS GENERALES

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Niveaux des constructions

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Pergola

Une pergola est une construction légère, non close, venant couvrir une terrasse et dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou des colonnes.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus en zone urbaine ou à urbaniser uniquement ont la possibilité de constituer des servitudes de cour commune. De telles servitudes ont pour effet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4-3 du règlement de la zone concernée.

Sous-destination

« exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
« hébergement »	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.
« artisanat et commerce de détail »	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
« restauration »	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
« activité de »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de

DISPOSITIONS GENERALES

service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
« hébergement hôtelier et touristique »	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
« cinéma »	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.
« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle 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.
« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	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.
« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	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.
« salles d'art et de spectacles »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« équipements sportifs »	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« entrepôt »	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
« bureau »	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
« centre de congrès et d'exposition »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DISPOSITIONS GENERALES

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette d'un projet est composé d'une ou plusieurs unités foncières, elles-mêmes constituées d'une ou plusieurs parcelles. Dans le cas d'un lot issu d'un lotissement, les limites du terrain d'assiette du projet sont définies par les limites du lot.

Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

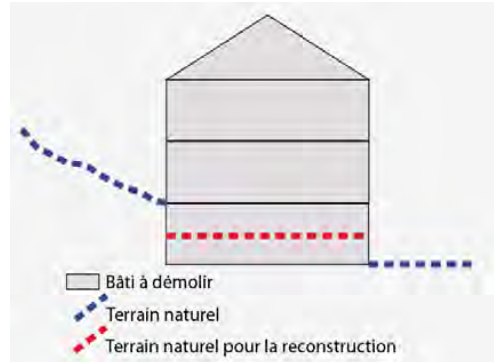


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Toiture terrasse

Toiture plate, accessible ou non.

Voies

Dans le règlement est utilisé le terme « voie » pour désigner les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les chemins ruraux. Les servitudes de passage sont aussi incluses dans la définition de voie. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

DISPOSITIONS GENERALES

V : TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Dénomination	Bénéficiaire	Surface en m ²
1	Nouvelle voie et traitement du carrefour entre la RD7 et la RD207	CD74	869
2	Continuité piétonne	Commune	113
3	Aménagement de la place au "Crêt"	Commune	523
4	Projet de véloroute	Commune	30973
5	Elargissement de voirie à "Vengeur"	Commune	223
6	Aménagement d'un parking de proximité à "Orgemont" avec aire de pique-nique	Commune	402
7	Aménagement d'un parking de proximité à "Orgemont"	Commune	447
9	Aménagement pour parking public	Commune	1305
10	Aménagement d'un parking de proximité aux "Choseaux" + abris bus + acquisition de la construction pour réaliser un commerce de proximité	Commune	417
11	Elargissement de la voirie à "Grésy" pour une plateforme de 5 m de large	Commune	1082
12	Réalisation d'un projet de mixité sociale (logements sociaux pérennes et/ou logements inclusifs).	Commune	6419

TITRE 1

ZONES URBAINES

SECTEURS URBAINS MIXTES

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- **Secteur Uv, correspondant cœur du Chef-lieu (centre-village)**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

- **Secteur Uh, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée avec des maisons jumelées et de l'habitat intermédiaire compatible avec l'habitat individuel existant.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	A
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A
	Cinéma	A
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement	A
	Établissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Équipements sportifs	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	C
	Entrepôt	A
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **L'industrie, l'artisanat et le commerce de détail** sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 200m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité créée.
- Les **annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme** :
 - Sont limitées à 2 et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement + 1 pergola par terrain d'assiette. Toutefois, les pergolas ne sont pas limitées en emprise (sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement).
 - Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- **Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture et de façade autorisés à l'article 5 ou dans l'OAP thématique, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements sociaux pérennes. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logements toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, afin de favoriser la mixité urbaine et pour le bâtiment patrimonial n°4 repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de sa reconstruction, les surfaces de plancher à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration, en rez-de-chaussée donnant sur la route du Chef-lieu.**

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

Pour les constructions nouvelles, extension de construction ou création d'annexes sur des terrains classés en zone U et en zone A ou N : se référer complémentairement à l'OAP thématique D.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter :

- **En secteur Uv et dans les secteurs urbains anciens :**
 - o Retrait de 3m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.
 - o ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au document graphique, si elle existe. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants.

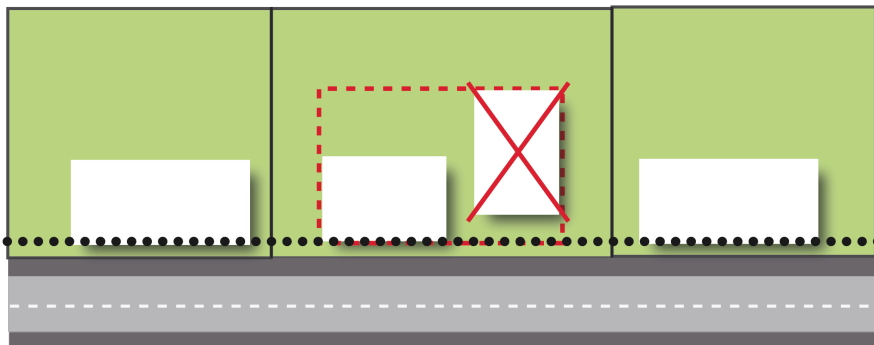


Schéma illustratif pour l'application de la règle graphique si elle existe

- **En secteur Uh (hors secteurs urbains anciens) :**
 - o Retrait de 5 m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.
 - o Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux et de 30 m pour la RD1508.
- **Complémentairement en secteur Uv et en secteur Uh :**
 - o Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans cette bande de recul à condition :
 - Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

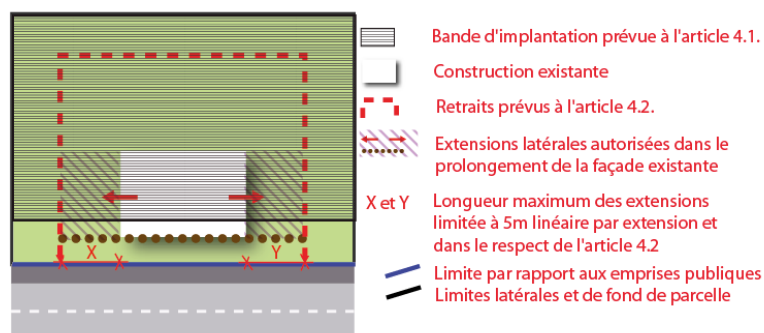


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A et/ou à l'OAP sectorielle concernée.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **5 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas, qui peuvent être implantées jusqu'à 1 m des limites séparatives.

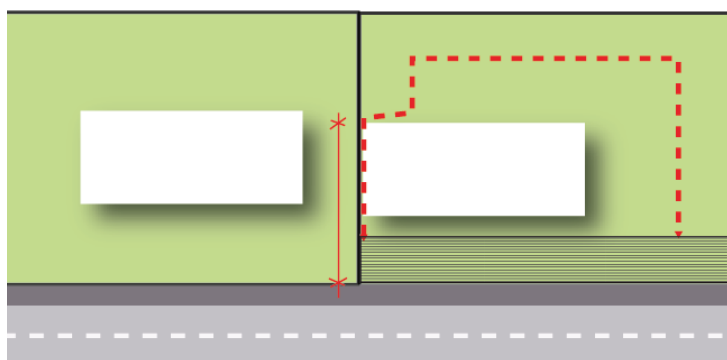
Les projets de deux constructions jumelées, telles que définies dans les dispositions générales, sur une même limite de propriété sont autorisés.

De même, lorsque sur la propriété voisine une construction est présente en limite, il est autorisé de construire une nouvelle construction accolée à celle existante, sous réserve d'une harmonie architecturale. Les deux constructions doivent être de même nature (annexe avec annexe ; ou construction principale avec construction principale).

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles de reculs par rapport aux nouvelles limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

4-2-2- COMPLEMENTAIREMENT DANS LES SECTEURS URBAINS ANCIENS

Les bâtiments (hors constructions jumelées) peuvent aussi être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisines sur une bande de 15m maximum par rapport à la limite du domaine public. Une implantation en limite à plus de 15m de la limite du domaine public est autorisée uniquement pour les parties de linéaires de façade présentant un rez-de-chaussée avec la sous-destination commerce ou artisanat de détail.

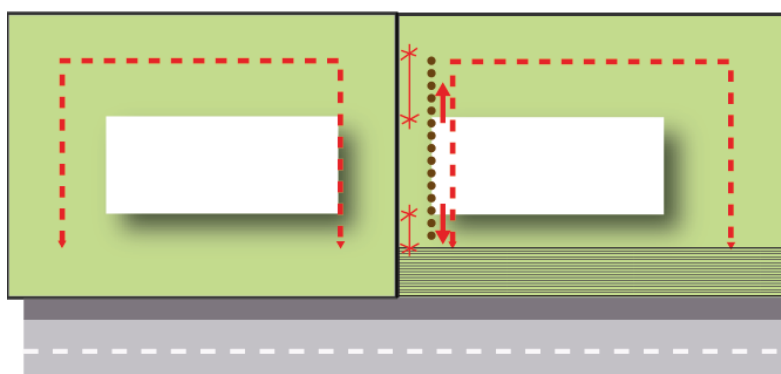


-  Bande d'implantation prévue à l'article 4.1.
-  Construction existante
-  Retraits prévus à l'article 4.2.
-  Possibilité d'implantation en limite sur une profondeur de 15m maximum par rapport au domaine public

Schéma explicatif

4-2-3- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



-  Construction existante
-  Bande de recul prévue à l'article 4.4.
-  Retraits prévus à l'article 4.2.
-  Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.

Schéma explicatif

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

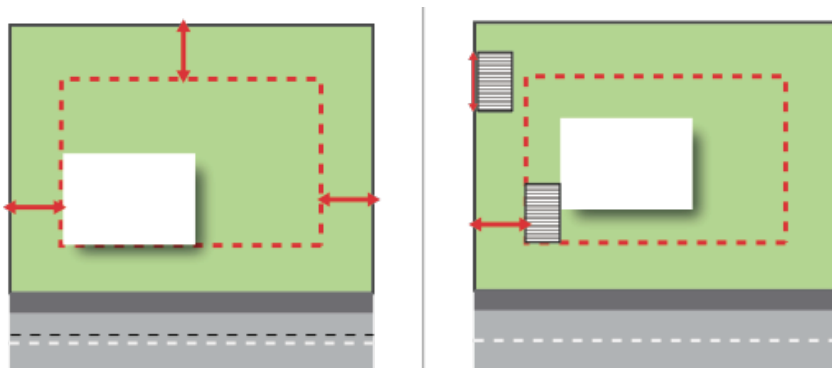


Schéma explicatif

Les piscines : le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

4-3-1- IMPLANTATION :

La distance (débords de toits non compris) comptée horizontalement entre 2 constructions principales ou parties d'un seul bâtiment générant chacune un linéaire de façade tel que défini à l'article 5, doit être au moins égal à 10 m.

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (débords de toit non compris) pourra être ramenée à au moins 6 mètres en cas d'implantation en quinconce ou si les deux constructions présentent leurs murs pignons en interface.

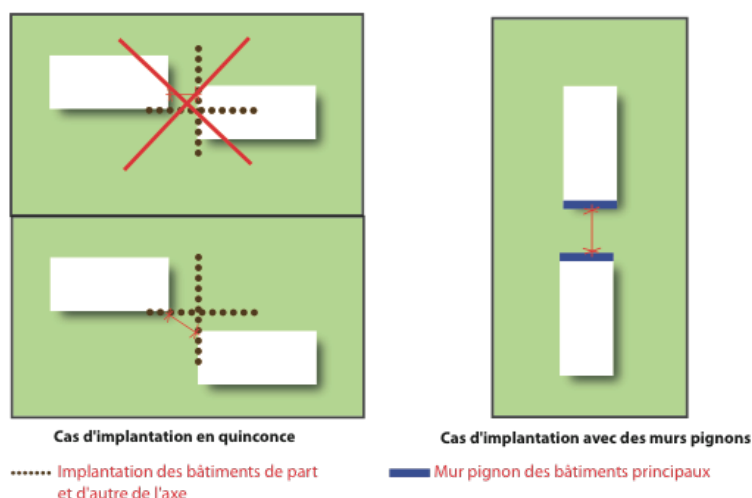


Schéma illustratif (à titre indicatif)

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

4-3-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.

Les constructions principales et leurs annexes non accolées devront respecter une distance au moins égale à 2m et ne devront pas être en contact par le biais de leur toiture.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement collectif et de service public.

4-4-2- EN SECTEUR UV

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, R+1+C. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, R+1

4-4-3- EN SECTEUR UH

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 8,50 m au faitage. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, 7 m à l'acrotère.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

4-5-2- EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISEE

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le nouveau tènement foncier issu de la division.

Coefficient d'emprise au sol :

- En secteur Uv :
 - o CES = 0,20 pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure ou égale à 600m²,
 - o CES = 0,25 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieure à 600m².
- En secteur Uh :
 - o CES = 0,17 pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure ou égale à 600m²,
 - o CES = 0,20 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieure à 600m².

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais, des remblais, est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

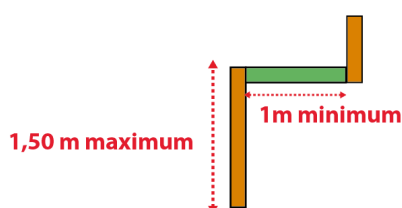


Schéma explicatif

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Toutes constructions	Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie. Les enseignes doivent être intégrées à la façade, Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Se référer complémentairement à l'OAP thématique B. Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.
Annexes non accolées	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

5-3/ LINEAIRES MAXIMUM DE FAÇADE

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions à usage principal de logement est limité à 25 m maximum.

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

Bâtiments principaux	Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie. De plus : - Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve que la toiture présente une ligne de faitage égale au 2/3 de la longueur de la plus longue façade. - Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés mais sa proportion ne devra pas excéder 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie. Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :
-----------------------------	---

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

	- Les pentes seront comprises entre 50% et 80% (jusqu'à 100% en Uv). Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. De plus, des pentes réduites pourront être autorisées pour des traitements architecturaux particuliers (vérandas, porche). Seuls sont autorisés en toiture : - les lucarnes et les jacobines si elles n'excèdent pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit). Se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées. - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur linéaire cumulé n'excède pas 30% de la longueur et de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées (débord de toit compris). - Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal. Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses autorisés. L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit
Annexes	Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans : - Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture ne devra pas excéder 50%. Les toitures seront à deux pans, ou de type toiture terrasse. - Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture devra tre voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses. En cas de toiture-terrasse, celle-ci devra respecter la règle applicable au bâtiment principal.
Complémentaire pour : - Les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique - Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Les toitures terrasses seront interdites. Se référer complémentairement à l'OAP thématique B. Se référer au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Teintes :

Les teintes devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.

5-5/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	Hauteur : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les clôtures végétalisées sont à prioriser le long des voies et des limites séparatives. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voies et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public. Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,60m maximum. Composition : Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité : - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.
Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : - Les clôtures de type haies végétales composées d'une seule essence seront interdites. Leur hauteur est limitée à 1,60m. - Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.

5-6/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 50% minimum d'espaces perméables (35% en secteur Uv) sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

De plus, **dans le secteur Uh**, il est imposé **40% minimum d'espaces verts de pleine terre** sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. Les surfaces de pleines terres sont comptées dans les espaces perméables.

Pour toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat, **15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés.
- Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés.
- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

Sont aussi autorisés jusqu'à un mètre de la limite séparative :

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

- Les terrasses de plein pied
- Les stationnements réalisés en matériaux perméables (hors espaces gravillonnés).

6-3/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

ARTICLE U7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, les stationnements liés à la construction existante doivent respecter les règles du PLU sur le nouveau tènement foncier issu de la division.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 40m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié de celles-ci devront être réalisées en surface et non closes. Chaque logement se verra attribuer 1 cave de 4m ² par logement, facilement accessible, c'est-à-dire de plain-pied, en sous-sol avec rampe ou en surface. Ce local doit être clos, couvert et sécurisé.
Hébergement touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de plancher.
Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives avec celles pour l'hébergement touristique.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Activité de service Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Industrie, artisanat et commerce de détail	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété, sauf impossibilité technique.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir (ou un espace piétonnier identifié en Uv) de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Voir les dispositions générales du règlement.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

SECTEUR UE : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UE correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ue1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE Ue2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	C
	Hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	A
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement	A
	Établissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Équipements sportifs	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les habitations dans les conditions suivantes :
 - o Si elles sont à usage de logement de fonction et :
 - directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
 - intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
 - o Si elles sont à usage de logements sociaux pérennes.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

ARTICLE Ue3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **3 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

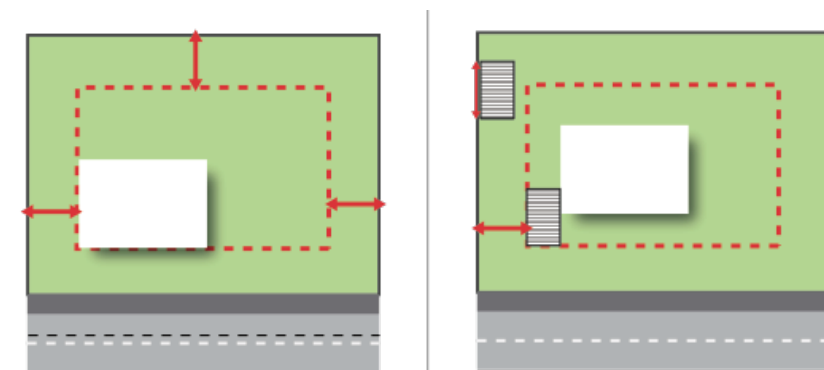


Schéma explicatif

Les piscines : le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

Non règlementé, à condition de prendre notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Ue5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

ARTICLE Ue6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non règlementé.

ARTICLE Ue7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Équipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue8 - DESSERTE PAR LES VOIES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété, sauf impossibilité technique.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

ARTICLE Ue9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

9-3/ EAUX PLUVIALES

Voir les dispositions générales du règlement.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

SECTEUR UX : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UX correspond aux secteurs d'accueil de constructions à vocation économique.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE Ux1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE Ux2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	C
	Hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	A
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A
	Cinéma	A
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement	A
	Établissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Équipements sportifs	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	A
	Entrepôt	A
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les habitations si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m² de surface de plancher maximum par bâtiment.
- Les habitations dans le cadre d'un projet de réhabilitation du bâtiment patrimonial n°5, sous réserve des dispositions prévues en 3.2.
- Les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve :
 - o qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité.
 - o Qu'elles aient une surface inférieure à celle de l'activité principale.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

ARTICLE Ux3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ux4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

Pour les constructions nouvelles, extension de construction ou création d'annexes sur des terrains classés en zone U et en zone A ou N : se référer complémentairement à l'OAP thématique D.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter :

- En agglomération : avec un retrait de 5m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.
- Hors agglomération : avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des RD123, RD197, R209 et RD7.

Cas spécifique de la zone Ux de Bonlieu :

- Retrait de 30m par rapport à l'axe de la RD1508
- Retrait de 18m par rapport à l'axe de la RD27

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **5 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

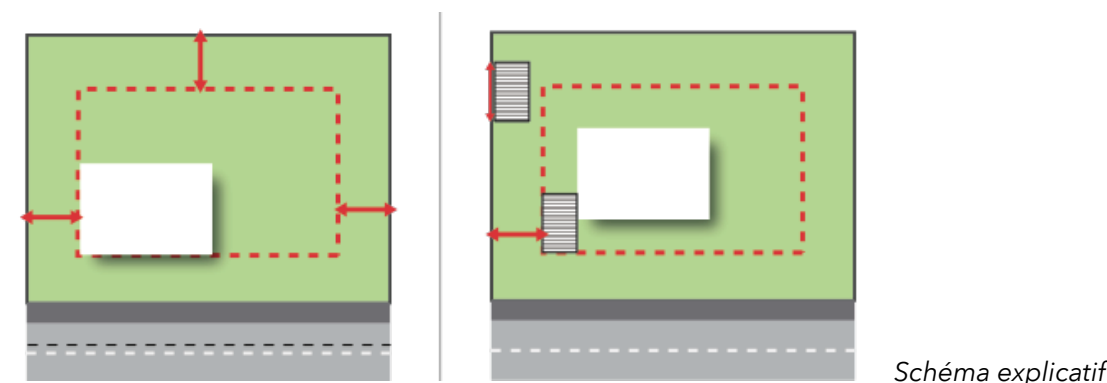
Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 15 m.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX



4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 11m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais, des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé.

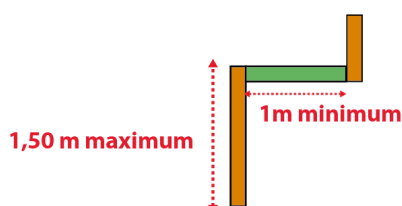


Schéma explicatif

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Règle générale	Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris. Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique doivent comporter 30 % minimum de surface vitrée. Les enseignes devront être obligatoirement intégrées à la façade.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Se référer complémentairement à l'OAP thématique B. Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Règle générale	Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Les toitures terrasses seront interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées. Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.

5-4/ ASPECT DES CLÔTURES

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

ARTICLE Ux6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

ARTICLE Ux7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Hébergement hôtelier et de tourisme Restaurant	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Commerces et activités de service	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher d'atelier ou d'entrepôt (hors locaux sociaux, non soumis à la règle). Pour les surfaces de plancher à usage de bureaux, il conviendra de se référer à la règle applicable aux constructions destinées aux bureaux. Toutefois, au-delà de 3 000 m ² de surface de plancher totale, il sera exigé 1 place par tranche supplémentaire de 120 m ² de surface de plancher.
Equipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, il est exigé un ou plusieurs espaces de stationnement vélo clos et couvert :

- Au minimum pour les constructions à usage de bureau : 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher
- Au minimum pour les autres catégories de constructions : 1,5m² par tranche de 300m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ux8 - DESSERTE PAR LES VOIES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété, sauf impossibilité technique.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 m dont un trottoir de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5% et aura 25m de diamètre minimum.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

ARTICLE Ux9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Voir les dispositions générales du règlement.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

TITRE 2

ZONES A URBANISER

1AU(INDICÉES) ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SI ELLES EXISTENT

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

- **1AUv : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour structurer le centre-village**
- **1AUh : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE 1AU2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **1AUv** : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements sociaux pérennes. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

- **1AUv** : Afin de favoriser la mixité urbaine au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, au moins un des bâtiments à usage **d'habitation** devra comporter **un ou des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration ou à destination d'équipement d'intérêt collectif**, en **rez-de-chaussée**.
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

4-4/ HAUTEUR

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

4-5/ EMPRISE AU SOL

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

5-3/ ASPECT DES TOITURES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
--

ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES

8-1/ ACCES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

8-2/ VOIRIES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9-1/ EAU POTABLE

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

9.2 - EAUX USEES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

9-3/ EAUX PLUVIALES

- Voir les dispositions générales du règlement.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

9-5/ ORDURES MENAGERES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

TITRE 3

ZONES AGRICOLES

A : ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend aussi :

- **Secteur Ae**, correspondant aux espaces à forte valeur écologique

Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Cette zone comprend aussi :

- **deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** où l'évolution des activités économiques existantes est autorisée dans le secteur agricole.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination		STECAL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	C	C
	Hébergement	C	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C	C
	Restauration		C
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue accueil du public		C
	Hébergement hôtelier et touristique	C	
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés		
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	C	
	Établissements d'enseignement		
	Établissement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		C
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. Ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques en secteur Ae.
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.
- Sont autorisés les remblais si :
 - Ils sont liés à la valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement)
 - Ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide,
 - ils respectent une pente de talus de 3 pour 1
 - ils respectent un recul des rives naturelles des cours d'eau conformément aux dispositions générales
- Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager :

Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :

 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes.
 - La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
 - Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- **Dans le corridor écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
 - Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonction des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme au document graphique et soumis à des risques forts (zone bleue 4 et zone rouge 1 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :**
 - il est interdit toute nouvelle occupation et utilisation du sol, y compris les remblais. L'entretien des boisements est obligatoire (éviter les coupes à blanc)

- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
 - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 280 m² de surface de plancher.
 - Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
 - Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
 - Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - ⊕ Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage de local de surveillance pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou en extension ou accolés. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de local de surveillance pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser **40 m²** de surface de plancher et d'emprise au sol. Cette règle s'applique également à l'existant.
 - Avoir l'accès de l'habitation commun avec celui de l'exploitation.
 - Deux annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 50 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Elles devront être implantées à moins de 10m du local de surveillance.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
 - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
 - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal, qui seront d'une superficie cumulée de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
 - Les abris pour animaux, en déduction du nombre d'annexes autorisées, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol cumulée de 25 m² maximum, sous réserve d'une intégration soignée et de prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

• **Complémentairement dans le secteur Ae uniquement :**

- Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages).
- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

• **Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux sous conditions**

- Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole, et sa réaffectation ne porte pas atteinte au voisinage, à l'exploitation agricole et à la destination de la zone.
- Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2, pour une superficie cumulée de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement + une piscine.

• **Complémentairement dans les STECAL n°1 et n°2 uniquement :**

- La rénovation des constructions existantes
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol par rapport au volume légalement édifié à la date d'approbation du PLU.
- Pour le STECAL n°2 : le bâtiment patrimonial n°5 ne pourra pas faire l'objet d'extension. Il conviendra de se reporter complémentirement aux dispositions de l'article A3

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour le bâtiment patrimonial n°5 repéré au document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de sa reconstruction, les surfaces de plancher à usage **d'habitation** sont **admissibles sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration, sur l'ensemble du rez-de-chaussée.**

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m des emprises publiques et des existantes ou à créer.

Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 m de l'axe des RD. Pour la RD1508, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 25 m de l'axe ; exceptions faites des extensions mesurées et de l'aménagement du bâti existant et sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite des emprises publiques et des voies. Cette disposition s'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles et pour les STECAL n°1 et n°2 : se référer aux règles du secteur Uh.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à 7 m.

Non réglementé pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être édifiées à partir de 0,50m des limites **des propriétés voisines** à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal pré existant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7 m.

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles, pour les STECAL n°1 et n°2 : se référer aux règles du secteur Uh.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les piscines : les bords du bassin doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes non accolées devront être situées à moins de 10m du volume principal.

4-4/ HAUTEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments agricoles autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **12 m au faîtage.**

Pour les logements autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder: **9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère.** Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

Complémentairement pour les habitations non liées aux exploitations agricoles et pour le STECAL n°1 : se référer aux règles du secteur Uh.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uh.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Pour les bâtiments agricoles	Les bardages sont de teinte brune et les maçonneries sont enduites de teinte grège.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Se référer complémentairement à l'OAP thématique B. Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uh.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uh.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Les toitures terrasses seront interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées. Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	Hauteur : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Composition : Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement. Toutefois, les clôtures destinées à clore les animaux d'élevage doivent être adaptées aux besoins. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m. Pour le secteur Ae : se référer complémentairement à l'OAP thématique C.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Les clôtures seront réalisées au moyen de grillages ou de clôtures végétalisées.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : - Les clôtures de type haies végétales seront interdites - Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

ARTICLE A7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 40m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.

Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
Equipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Bâtiment agricole	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et commerce de détail	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES VOIES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5m.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

ARTICLE A9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme et soumis à des risques modérés (zones bleues 2 et 3 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :

- les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Voir les dispositions générales du règlement.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

TITRE 4

ZONES NATURELLES

N : ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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

Cette zone comprend :

- **Ne :** secteur accueillant des services publics structurants
- **Nj :** secteur accueillant des jardins familiaux
- **Nc :** secteur correspondant aux captages d'eau potable
- **Nzh :** secteur correspondant aux zones humides
- **Nu :** secteur lié au bon fonctionnement des Usses.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE N2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	A
Habitation	Logement	C
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement	A
	Établissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	C
	Autres équipements recevant du public	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec espèces identiques, est obligatoire.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2-3-1- REGLE GENERALE HORS SECTEUR NZH ET SECTEUR Nc :

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité forestière et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.
- Sont autorisés les remblais si :
 - Ils sont liés à la valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement)
 - Ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide,
 - ils respectent une pente de talus de 3 pour 1
 - ils respectent un recul des rives naturelles des cours d'eau conformément aux dispositions générales
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
 - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
 - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
 - Les abris pour animaux, en déduction du nombre d'annexes autorisées, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol cumulée de 25 m² maximum, sous réserve d'une intégration soignée et de prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- **Dans le corridor écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
 - Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonction des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme au document graphique et soumis à des risques forts (zone bleue 4 et zone rouge 1 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :**
 - il est interdit toute nouvelle occupation et utilisation du sol, y compris les remblais. L'entretien des boisements est obligatoire (éviter les coupes à blanc)

2-3-2- EN SECTEUR NE UNIQUEMENT :

- **Sont aussi autorisés :**
 - Les installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être limitées à 500 m2 maximum sur l'ensemble de la zone, le tout d'un seul tenant et réalisée en matériaux perméables.
 - Les bassins de rétention des eaux pluviales.

2-3-3- EN SECTEUR NJ UNIQUEMENT :

- **Sont aussi autorisés :**
 - L'implantation d'abri de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol de 4 m2 maximum, et sans autres ouvertures que la porte d'entrée. Un abri maximum par jardin sera autorisé.
 - Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).

2-3-4- EN SECTEUR NZH UNIQUEMENT :

- Sont seuls autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels (y compris cheminements piétonniers).
- Sont aussi autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.

2-3-5- EN SECTEUR Nc UNIQUEMENT :

- Seuls sont autorisés les travaux ou ouvrages liés au captage, en application des arrêtés de DUP.

2-3-6- EN SECTEUR NU UNIQUEMENT :

- Seuls sont autorisés :
 - Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants
 - Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône Méditerranée Corse, ainsi que les actions des contrats de rivière ou des SAGE

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m des limites des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 m de l'axe des RD. Pour la RD1508, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 25 m de l'axe ; exceptions faites des extensions mesurées et de l'aménagement du bâti existant et sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite des emprises publiques et des voies. Cette disposition d'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

Complémentaire en secteur Nj uniquement :

Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées à partir de 0,50 m des limites **des emprises publiques et des voies** et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations forestières : se référer aux règles du secteur Uh.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à 5 m.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être édifiées à partir de 0,50m des limites **des propriétés voisines** à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage et à condition

qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal pré existant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations forestières : se référer aux règles du secteur Uh.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les piscines : les bords du bassin doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes non accolées devront être situées à moins de 10m du volume principal.

En secteur Nj uniquement : entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

4-4/ HAUTEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les logements autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère**. Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations forestières : se référer aux règles du secteur Uh.

Complémentaire en secteur Nj uniquement : la hauteur est limitée à 3m.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les habitations non liées aux exploitations forestières : référer aux règles du secteur Uh.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toutes les constructions	Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
Pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ainsi que pour les constructions de type « abris pour animaux »	Un aspect bois est obligatoire.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uh.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uh.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Les toitures terrasses seront interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	<u>Hauteur :</u> Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. <u>Composition :</u> Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.
-----------------------	---

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

ARTICLE N7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 40m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Équipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Bâtiment forestier	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES VOIES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5m.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

ARTICLE N9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme et soumis à des risques modérés (zones bleues 2 et 3 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :

- les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Voir les dispositions générales du règlement.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

ANNEXES

TITRE 5

ANNEXE

ANNEXES

ANNEXE 1 : NUANCIER COMMUNAL