

VERDI

Commune de Trept

## REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### DOSSIER D'ARRET

#### ■ ■ Règlement écrit



PLU arrêté par délibération du CM en date du : **24 juin 2025**

PLU approuvé par délibération du CM en date du :

Juin 2025

# SOMMAIRE

|                                                                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                                                                                     | <b>4</b>   |
| ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme .....                                         | 5          |
| ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols..... | 6          |
| ARTICLE 3 : Organisation du règlement .....                                                                         | 7          |
| ARTICLE 4 : Définitions des destinations et sous-destinations.....                                                  | 7          |
| ARTICLE 5 : Division du territoire en zones .....                                                                   | 10         |
| ARTICLE 6 : Prescriptions et informations .....                                                                     | 13         |
| ARTICLE 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels .....                                   | 15         |
| ARTICLE 8 : Adaptations mineures de certaines règles.....                                                           | 17         |
| ARTICLE 10 : Reconstruction après sinistre ou démolition.....                                                       | 17         |
| ARTICLE 11 : Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers.....                         | 18         |
| ARTICLE 12 : Vestiges archéologiques .....                                                                          | 18         |
| <b>2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>                                                            | <b>19</b>  |
| Dispositions applicables à la zone UA .....                                                                         | 20         |
| Dispositions applicables à la zone UB .....                                                                         | 33         |
| Dispositions applicables à la zone UC .....                                                                         | 46         |
| Dispositions applicables à la zone Ui .....                                                                         | 59         |
| Dispositions applicables à la zone UE .....                                                                         | 70         |
| Dispositions applicables à la zone UT .....                                                                         | 80         |
| <b>3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)</b>                                                       | <b>90</b>  |
| Dispositions applicables à la zone 1AU .....                                                                        | 91         |
| <b>4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>                                                           | <b>103</b> |
| Dispositions applicables à la zone A .....                                                                          | 104        |
| <b>5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b>                                                          | <b>116</b> |
| Dispositions applicables à la zone N .....                                                                          | 117        |
| <b>6 ANNEXES DU REGLEMENT</b>                                                                                       | <b>131</b> |



# **1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



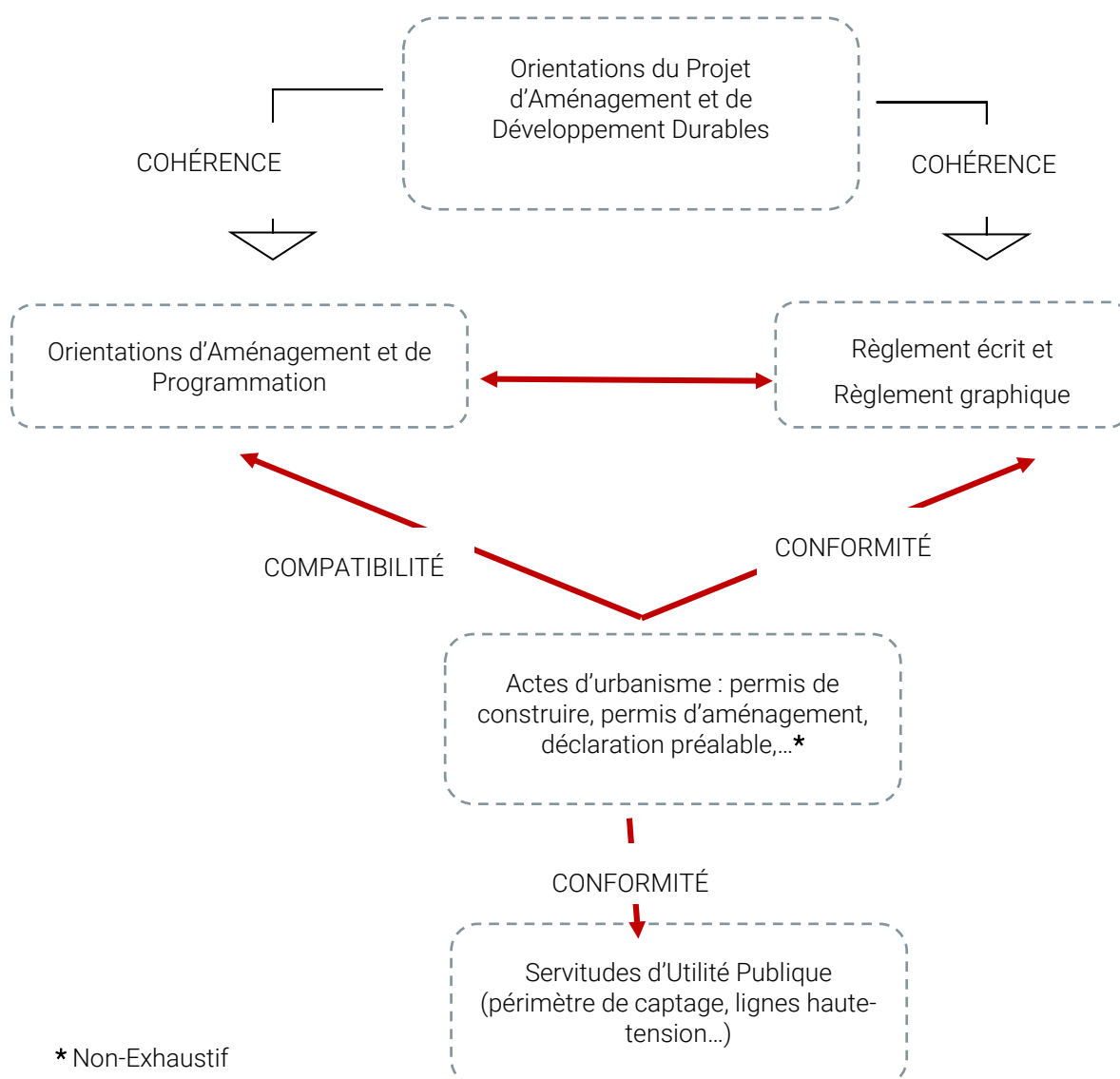
# ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Trept.

Conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;

2. Les articles R111-2 à 5, R111\*14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 : Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal de Trept.

### 3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après :

Article 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 678 : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

## ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

#### **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

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

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

#### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

#### **Équipements et réseaux**

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

## ARTICLE 4 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

### 1. Exploitations agricoles et forestières

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

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces

activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

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

## 2. Habitation

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

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

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

## 3. Commerces et activités de services

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

### LES ZONES URBAINES (U)

**R.151-18** : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UA</b>          | <p>La zone correspond aux secteurs du bourg-centre, anciens, voire patrimoniaux, denses, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce dont services marchands à la personne et aux entreprises, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg. Elle est constituée de deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uah : Secteur qui dispose de règles spécifiques concernant la hauteur des constructions</li> <li>- Uac : Terrains cultivés de la zone Ua à protéger (art L151-19 C Urb)</li> </ul> |
| <b>UB</b>          | Zone résidentielle à vocation d'habitat, situé dans l'enveloppe secondaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>UC</b>          | Zone résidentielle à vocation d'habitat situés en dehors de la centralité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UE<br/>UE-s</b> | <p>Zone dédiée aux services publics ou d'intérêt collectif d'éducation et récréatifs (sports, loisirs et culture).</p> <p>Elle comprend un secteur dédié à l'accueil du SDIS.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ui<br/>Ui-a</b> | <p>Zone d'activités artisanales, industrielles, de bureau et d'entrepôt.</p> <p>Elle comprend 1 secteur <b>Ui-a</b> : correspondant aux activités de recyclage de matériaux de l'entreprise MTB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ut</b>          | Zone dédiée aux projets touristiques. Elle comporte deux sous-secteurs Ut1 en lien avec le camping et Ut2 en lien avec l'ancienne gare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

**Selon l'article R151-20 :** « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

*- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

|            |                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1AU</b> | Secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé La zone 1AUh est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## LES ZONES AGRICOLES (A)

**Selon les articles R.151-22 et R.151-23** du Code de l'Urbanisme, « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

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

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

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>  | <p><b>La zone A</b> correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol.</p> <p>La zone A autorise les constructions à vocation agricole.</p> <p>Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).</p> |
| <b>Ap</b> | Territoires agricoles constituant les abords du château de Serrières et de la chapelle Saint Didier à préserver (article L 151-19 C.Urb.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|            |                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Are</b> | Le sous-secteur Are correspond aux réservoirs de biodiversité. Il est caractérisé par une constructibilité réduite, voire nulle afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux. |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## LES ZONES NATURELLES (N)

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N</b>   | <p><b>La zone N</b> recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, de la valeur du boisement, de la biodiversité, des milieux naturels...</p> <p>Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.</p> |
| <b>Nre</b> | Le sous-secteur Nre correspond aux réservoirs de biodiversité. Il est caractérisé par une constructibilité réduite, voire nulle afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Nc</b>  | <p>Territoires d'exploitation de carrière comprenant 2 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nc-a : d'extraction des matériaux où les installations et aménagements nécessaires à celle-ci sont autorisés,</li> <li>- Nc-b : de traitement des matériaux extraits où les constructions nécessaires à ce traitement sont autorisées.</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| <b>Nsl</b> | Territoires naturels ou forestiers d'accueil d'équipements de sport et loisirs de plein air.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Np</b>  | Bâti patrimonial et ses abords à préserver et mettre en valeur : château de Serrières et chapelle Saint Didier (article L 151-19 C.Urb.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Npv</b> | STECAL dédié à l'accueil d'un projet photovoltaïque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Nrl</b> | STECAL dédié à l'encadrement d'une activité de restauration en bordure du lac                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS

### Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), par le tramé suivant : 

La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

*Se reporter à la pièce spécifique du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».*

### Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1...).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Le **titre 6 du présent règlement** présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au de code de l'urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

## Dispositions relatives à la protection des éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le figurés suivant : ▲ (bâtiments ou ensembles bâtis) ou \* (petit patrimoine)

La liste des éléments identifiés au plan de zonage est présentée en annexes du présent règlement précisant pour chacun la portée de la protection.

Sauf dispositions complémentaires dans le règlement ou en annexe, en application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du code de l'urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## Dispositions relatives à la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

### Trame Bleue :

Le plan de zonage (règlement graphique) identifie les zones humides à préserver via le tramé suivant :



Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

### Trame Verte :

Le plan de zonage identifie :

- Les éléments paysagers :
- Les secteurs de corridor à préserver :
- Les fourrés à préserver :
- Les haies ou alignements d'arbres à protéger via le tramé suivant :

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue font également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique (*se reporter à cette pièce du PLU*).

### Dispositions relatives à la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers sont identifiés par le figuré suivant : 

Cette identification interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés).

Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

### Dispositions relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage fait apparaître par le figuré ponctuel ci-après les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les changements de destination sont identifiés par le tramé suivant : ●

La liste des bâtiments classées en zones A ou N du PLU et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination est annexée au présent règlement.

## ARTICLE 7 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

La commune de Trept est concernée par la présence de plusieurs risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, risque sismique...).

### Risques naturels

#### Cartes des aléas et dispositif réglementaire

##### Définitions

**Aléa** : Probabilité d'occurrence d'un phénomène de nature et d'intensité données sur une période de référence (temps pendant lequel le phénomène est susceptible de se manifester)

**Enjeux** : Ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel, des effets qui en résulteraient et des valeurs qui en seraient affectées

**Risque : croisement aléa x enjeux**

La commune de Trept a fait procéder au second semestre 2016 à une étude des risques naturels.

La carte des aléas qui l'a conclue identifie les différentes natures de risques en présence sur le territoire communal en les rangeant selon leur probabilité d'occurrence et la gravité des effets à en attendre en 4 catégories : aléas faible, moyen, fort et très fort.

Une traduction de ces aléas en risque a été opérée selon la table de correspondance de l'annexe 1 du "Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme – DDT38/SPR" dans sa version 3.10 / 17.12.2009, encore en vigueur aux dates d'arrêt et d'enquête publique du présent document d'urbanisme.

Les aléas pour chaque nature de phénomène y sont traduits en 2 intensités de risques définies comme suit dans l'annexe 1 :

- "rouge : inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, étude au cas par cas pour ces dernières"

- "bleu : constructible avec prescriptions".

Ces risques sont portés au document graphique (zonage) sous 2 trames hachurées de couleurs rouge et bleu assorties de l'indice d'identification de la nature du risque.

Lorsqu'un site est exposé à 2 risques de nature différente et de même intensité, il est placé sous la trame de la couleur de l'intensité commune assortie des 2 indices concernés : RV+RI ou Bv+Bi, pour exemple.

Lorsqu'un site est exposé à 2 risques de nature différente et d'intensité différente, il est placé sous une trame de la couleur du risque le plus élevé des deux : bleu + rouge = rouge, assortie des 2 indices concernés : RV+Bi ou Bv+RI, pour exemple.

**Dans ces secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone ne le sont que sous réserve de respecter les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du présent règlement.**

Les articles 2 des règlements de zones donnent valeur réglementaire aux prescriptions d'urbanisme ci-dessus.

Pour permettre d'en connaître le détail, l'étude de risques : rapport de présentation et carte des aléas sur fond cadastral figurent en annexe du PLU.

## **Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique**

La commune de Trept est concernée par un risque sismique de niveau modéré (niveau 3) selon la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique
- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes
- Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.

- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

*Il convient de se reporter au Porter à Connaissance de l'aléa sismique joint aux annexes du PLU.*

## ARTICLE 8 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;

- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

## ARTICLE 10 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

**L.111-15 du code de l'urbanisme :** « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

**L.111-23 du code de l'urbanisme :** « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »

Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (Extrait), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- inscrites au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- situées dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

## **ARTICLE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS**

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

## **ARTICLE 12 : VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Les travaux publics ou privés sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai à la direction régionale des affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine (dispositions du livre V du code du patrimoine).

## **2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone correspond aux secteurs du bourg-centre et des hameaux, anciens, voire patrimoniaux, denses, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce dont services marchands à la personne et aux entreprises, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.

Elle comprend 2 secteurs :

- **Secteur Ua-c** : Terrains cultivés de la zone Ua à protéger (art L151-19 C Urb)
- **Secteur Ua-h** : Secteur qui dispose de règles spécifiques concernant la hauteur des constructions

*Le règlement graphique (zonage) distingue :*

- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – se reporter à la pièce spécifique du PLU*
- *Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.*
- *Les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

#### Dans les zones Ua et Uah

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;



- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

#### Dans la zone Ua-c

Sont interdites toutes les constructions neuves à l'exception de celles citées à l'article 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

### **ARTICLE UA 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

#### Dans les zones Ua et Uah

Sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- **les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :**
  - **d'artisanat et les commerces de proximité** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU ;
  - **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - **de bureaux**
  - **de restauration**
  - **d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**
  - **d'hôtels**
  - **de cinéma**
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- **les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- **les lieux de culte**

#### Dans la zone Ua-c

Sont autorisées les installations et constructions si elles sont en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers et dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol par tènement.

| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | Ua | Ua-h | Ua-c |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |    |      |      |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           |    |      |      |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |    |      |      |
| Commerces et de activités services                                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |    |      |      |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |      |      |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |      |      |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |    |      |      |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |    |      |      |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |    |      |      |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |      |      |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |      |      |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |      |      |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |    |      |      |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |    |      |      |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |      |      |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |      |      |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |      |      |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Industrie                                                                          |    |      |      |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |    |      |      |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |    |      |      |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |      |      |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |      |      |

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

### ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### Volumétrie des constructions

##### Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les constructions s'implanteront :

- À l'alignement
- Avec un recul minimum de 5 m

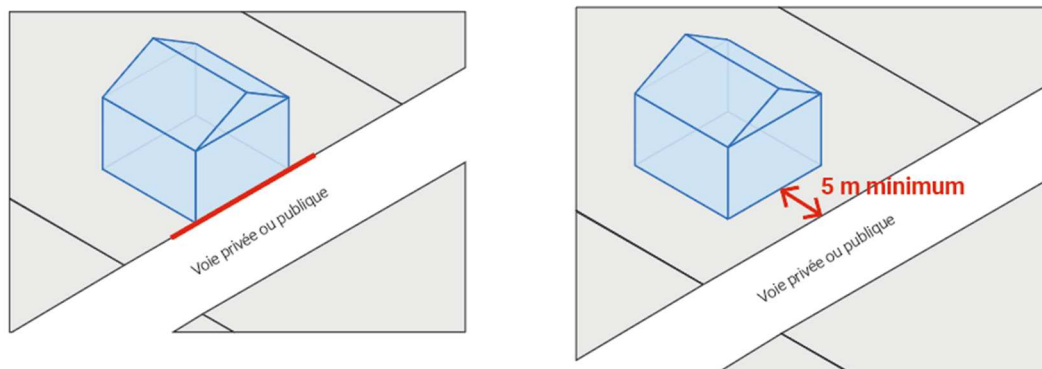


Illustration de la règle

**Les piscines** (y compris couvertes) doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m par rapport à l'alignement. Pour les piscines, ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers
- Aux annexes
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;

- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la zone Ua, les constructions s'implanteront :

- Sur une limite séparative au moins (ordre semi-continu ou continu) afin de respecter l'alignement existant
- En retrait sans pouvoir être inférieur à 3 m.

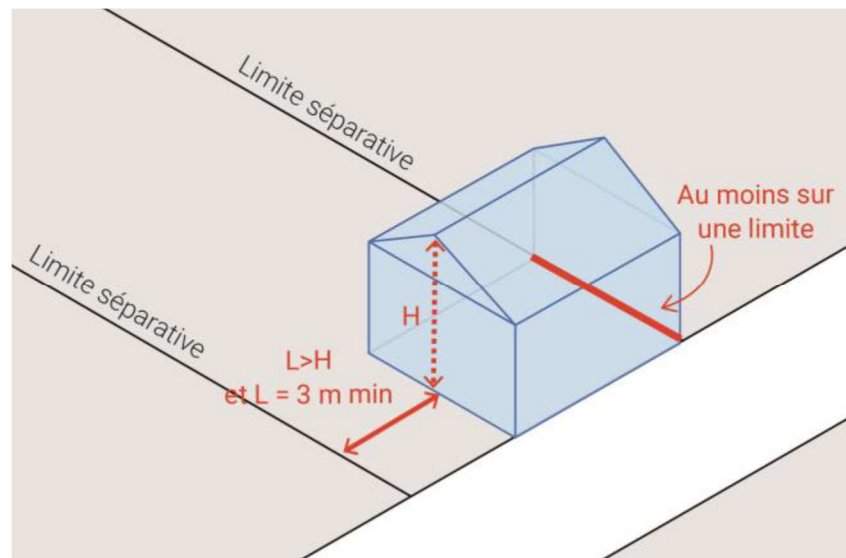


Illustration de la règle

Les piscines (y compris couverte) doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers
- Aux annexes
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Emprise au sol des constructions**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 dans la zone Ua et le secteur Ua-h.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,025 dans le secteur Ua-c.

### **Hauteur des constructions**

#### **Dans la zone Ua**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout si la construction est implantée en retrait des limites séparatives et à 3,50 m à l'égout si elle est implantée sur limite séparative.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

#### **Dans la zone Ua-h**

Pour les constructions principales, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout ou à la hauteur des bâtiments limitrophes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

#### **Dans la zone Ua-c**

Pour les constructions principales, la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

### **Exceptions**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

## **ARTICLE UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

En cas de travaux d'isolation sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qu'ils soient ou non identifiés au titre de l'article L151-19, l'isolation par l'intérieur est recommandée, en particulier sur les façades visibles depuis le domaine public.

### **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions respecteront les dispositions suivantes et s'appliquent sur les **bâtiments anciens en pierre** :

- Les travaux sur bâtiments anciens en pierre respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs, ...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité
- Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins. Les volets battants seront maintenus.
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs dégradés seront enduits ou enduits à pierre vue. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Pour les constructions anciennes les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.
- Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100 %.
- Les couvertures seront en tuiles écailles ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.
- La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.
- Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc ou cuivre.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

## **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

## **Toitures**

### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment principal et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 50% et 100% dans le sens convexe, et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si l'emprise au sol ne dépasse pas 15m<sup>2</sup>. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...

La couverture sera d'aspect tuiles terre cuite ou en tuile béton. Tout autre aspect ou forme sont interdits

### **Constructions à usage d'activité économique (y compris bâtiment agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% au sol maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et d'au maximum 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment principal.

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

## **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

## **ARTICLE UA 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

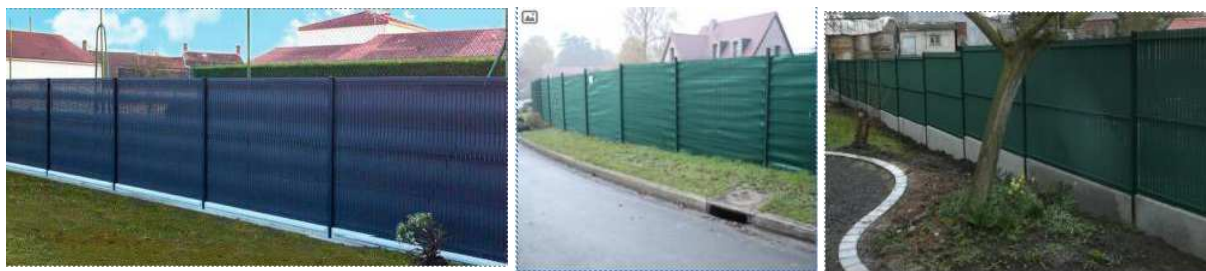
- soit d'une haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit d'un mur bahut de 1,20 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- soit d'un mur en pierre ou enduit avec couvertine d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.



*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

### Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les terrains d'assiette des constructions devront conserver les superficies minimales de pleine terre suivantes :

| Superficie du terrain d'assiette des constructions | 0 à 500 m <sup>2</sup> | 500 à 1000 m <sup>2</sup> | 1000 m <sup>2</sup> et plus |
|----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Coefficient de surface minimale de pleine terre    | 20 %                   | 30 %                      | 40 %                        |

Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

## **ARTICLE UA 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

### Stationnement automobile

#### Dans la zone Ua-c uniquement

Non règlementé

**Dans la zone Ua - Uah**

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est notamment exigé pour les constructions neuves **2 places de stationnement par logement et une place pour les logements sociaux**.

Pour la création de logement par changement de destination, ou par division de construction existante : 2 places par logements existants et 2 places par logements créés sont exigées.

En cas d'impossibilité technique dûment démontrée : 2 places par logements existants et 1 par logement créé son exigées.

En cas de division de logement, il sera exigé, sauf impossibilité technique dûment démontrée, 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

**Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

| Destination                                                                                    | Nombre d'emplacement minimum                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Logement                                                                                       | 1 emplacement minimum par logement                              |
| Bureau, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> |

**Cas des réhabilitations, changements de destination et aménagement de constructions existantes**

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UA 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE UA 9 – Desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

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

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

### Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### Electricité et télécommunication

#### Téléphone, Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

#### Collecte des déchets

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone Ub circonscrit les secteurs résidentiels à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau et de services marchands à la personne et aux entreprises, attachés à un logement, et de services publics ou d'intérêt collectif.

La zone est concernée par :

- *Les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros ;
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les industries
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

## **ARTICLE UB 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont admises :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage agricole à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU ;
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.

Concernant les commerces et activités de service, seul l'évolution des commerces existants sont autorisés pour les sous-destinations :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hôtels

Sont également autorisés :

- Les constructions à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-33 sont autorisés sous réserve d'être inférieure à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, les changements de destinations vers :

- La sous destination bureaux
- La sous destination artisanat et commerce de détail

Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ub ne le sont que pour autant :

- Qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du "Titre I - Dispositions générales du règlement"
- Qu'ils en respectent les conditions.

Dans le secteur avec disposition de démolition (R151-34), les occupations et installations autorisées ci-dessus le sont sous condition de la démolition préalable des bâtis existants et visés par le périmètre.

| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | Ub |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |    |
|                                                                    | Logement                                                                           |    |
| Habitation                                                         | Hébergement                                                                        |    |
| Commerces et activités de services                                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |    |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |    |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |    |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |    |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |    |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |    |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Autres équipements recevant du public                                              |    |
|                                                                    | Industrie                                                                          |    |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |    |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |    |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

**ARTICLE UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions**Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Principe général

Les règles d'implantation vis-à-vis des voies privées ou publiques et des emprises publiques sont les suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 

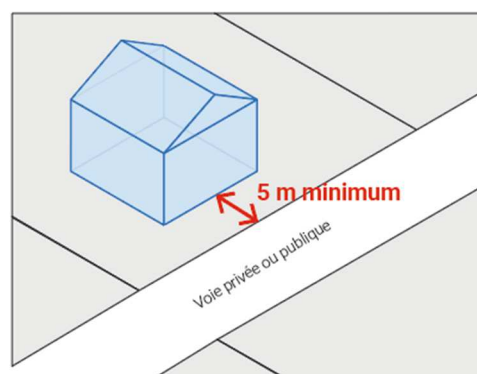


Illustration de la règle

- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Cette distance est comptée à partir du bord du bassin.



## Exceptions

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers
- aux annexes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

### Principe général

#### Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

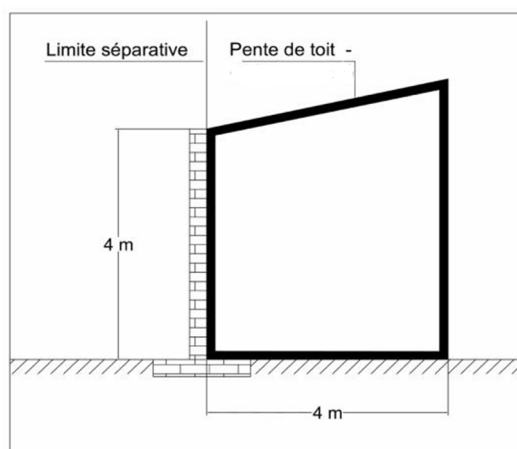
Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2 \text{ min. } 3\text{m}$ ).

#### Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



## Exceptions

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Emprise au sol des constructions**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30.

**Hauteur des constructions****Principe général**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout

**Exceptions**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

**ARTICLE UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

En cas de travaux d'isolation sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qu'ils soient ou non identifiés au titre de l'article L151-19, l'isolation par l'intérieur est recommandée, en particulier sur les façades visibles depuis le domaine public.

### Aspect extérieur des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions respecteront les dispositions suivantes et s'appliquent sur les **bâtiments anciens en pierre** :

- Les travaux sur bâtiments anciens en pierre respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs, ...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité
- Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins. Les volets battants seront maintenus.
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs dégradés seront enduits ou enduits à pierre vue. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Pour les constructions anciennes les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.
- Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100 %.
- Les couvertures seront en tuiles écailles ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.
- La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.
- Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc ou cuivre.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

## **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

## **Toitures**

### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale au sol et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 50% et 100% dans le sens convexe, et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

D'autres architectures peuvent être autorisées s'il est démontré leur insertion et intégration dans un environnement proche (reproduction de toitures déjà existantes par exemple).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si l'emprise au sol ne dépasse pas 15m². Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...

La couverture sera d'aspect tuiles terre cuite ou en tuile béton. Tout autre aspect ou forme sont interdits

### **Constructions à usage d'activité économique (y compris bâtiment agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### **Toutes constructions**

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

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

## ARTICLE UB 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

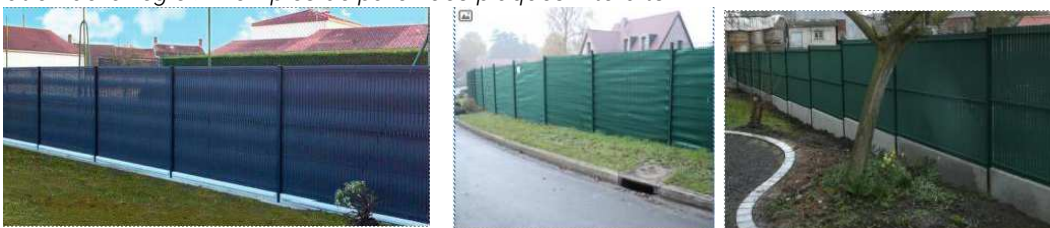
Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'une haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- soit d'un mur en pierre ou enduit avec couverture d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

### **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les terrains d'assiette des constructions devront conserver les superficies minimales de pleine terre suivantes :

| Superficie du terrain d'assiette des constructions | 0 à 500 m <sup>2</sup> | 500 à 1000 m <sup>2</sup> | 1000 m <sup>2</sup> et plus |
|----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Coefficient de surface minimale de pleine terre    | 20 %                   | 30 %                      | 40 %                        |

Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité. »

## **ARTICLE UB 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

### **Stationnement automobile**

*Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.*

Les normes minima suivantes sont exigées :

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.
- 1 place pour les logements sociaux

**Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage artisanal :**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments,** le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration, diminué du nombre de places requis par la configuration en place. Par exemple en cas de création d'un nouveau logement il faut 2 places pour l'existant et 2 places pour le nouveau logement.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "dans son environnement immédiat" et "à proximité" de cet article.

**Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

| Destination                                                                                    | Nombre d'emplacement minimum                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Logement                                                                                       | 1 emplacement minimum par logement                              |
| Bureau, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> |

**Cas des réhabilitations, changements de destination et aménagement de constructions existantes**

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

*Le projet peut 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*

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

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

Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

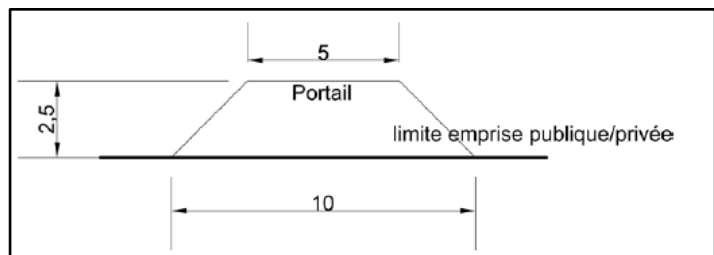
### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

La distance des portails à l'alignement, mesurée sur le profil en long médian de l'accès, sera, pour cela, d'au moins 5,00m.

En cas d'impossibilité, une emprise trapézoïdale de 10 x 5 x 2,5 m devra être laissée libre, entre portail et alignement.



Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE UB 9 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

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

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



## **Assainissement**

### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **Electricité et télécommunication**

### **Téléphone, Réseaux câblés**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

### **Collecte des déchets**

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone Uc circonscrit les secteurs résidentiels à vocation d'habitat situé en dehors de la centralité.

La zone est concernée par :

- *Les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les hébergements ;
- L'artisanat et commerce de détail ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociales ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les industries ;

- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

## **ARTICLE UC 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont admises :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage agricole à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU ;

Concernant les commerces et activités de service, seul l'évolution des commerces existants sont autorisés pour les sous-destinations :

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont également autorisés :

- Les constructions à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ub ne le sont que pour autant :

- Qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du "Titre I - Dispositions générales du règlement"
- Qu'ils en respectent les conditions.

| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | Uc |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |    |
|                                                                    | Logement                                                                           |    |
| Habitation                                                         | Hébergement                                                                        |    |
|                                                                    |                                                                                    |    |
| Commerces et activités de services                                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |    |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |    |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |    |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |    |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |    |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |    |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Industrie                                                                          |    |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |    |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |    |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |

 Destinations et sous-destinations interdites

 Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

 Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

**ARTICLE UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions**Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Principe général

Les règles d'implantation vis-à-vis des voies privées ou publiques et des emprises publiques sont les suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

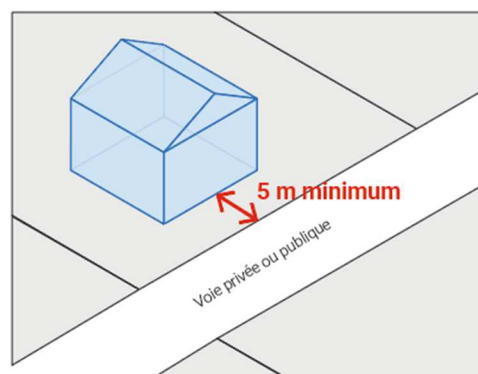


Illustration de la règle

- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers
- Aux annexes
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

#### **Principe général**

##### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

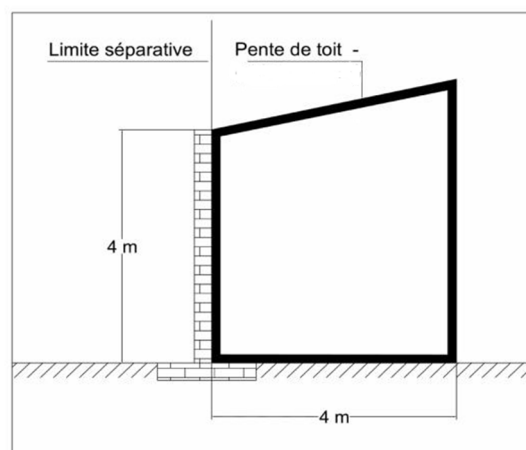
Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2 \text{ min. } 3\text{m}$ ).

##### **Construction « jouxtant » la limite de propriété**

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



#### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Emprise au sol des constructions**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

### **Hauteur des constructions**

#### **Principe général**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout

#### **Exceptions**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

## **ARTICLE UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

En cas de travaux d'isolation sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qu'ils soient ou non identifiés au titre de l'article L151-19, l'isolation par l'intérieur est recommandée, en particulier sur les façades visibles depuis le domaine public.

### **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions respecteront les dispositions suivantes et s'appliquent sur les **bâtiments anciens en pierre** :

- Les travaux sur bâtiments anciens en pierre respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs,...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité
- Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins. Les volets battants seront maintenus.
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs dégradés seront enduits ou enduits à pierre vue. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Pour les constructions anciennes les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.
- Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100 %.
- Les couvertures seront en tuiles écailles ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.
- La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.
- Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc ou cuivre.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faitage du bâtiment existant.

## **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.



Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

## **Toitures**

### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment principal et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 50% et 100% dans le sens convexe, et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si l'emprise au sol ne dépasse pas 15m<sup>2</sup>. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...

La couverture sera d'aspect tuiles terre cuite ou en tuile béton. Tout autre aspect ou forme sont interdits.

### **Constructions à usage d'activité économique (y compris bâtiment agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### **Toutes constructions**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

## ARTICLE UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'une haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- soit d'un mur en pierre ou enduit avec couverture d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

### **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les terrains d'assiette des constructions devront conserver les superficies minimales de pleine terre suivantes :

| Superficie du terrain d'assiette des constructions | 0 à 500 m <sup>2</sup> | 500 à 1000 m <sup>2</sup> | 1000 m <sup>2</sup> et plus |
|----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Coefficient de surface minimale de pleine terre    | 20 %                   | 30 %                      | 40 %                        |

Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité. »

## ARTICLE UC 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

### Stationnement automobile

*Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.*

Les normes minima suivantes sont exigées :

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.
- 1 place pour les logements sociaux

En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminuée du nombre de places requis par la configuration en place. Par exemple en cas de création d'un nouveau logement il faut 2 places pour l'existant et 2 places pour le nouveau logement.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "dans son environnement immédiat" et "à proximité" de cet article.

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

| Destination                                                                                    | Nombre d'emplacement minimum                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Logement                                                                                       | 1 emplacement minimum par logement                              |
| Bureau, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> |

### Cas des réhabilitations, changements de destination et aménagement de constructions existantes

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UC 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

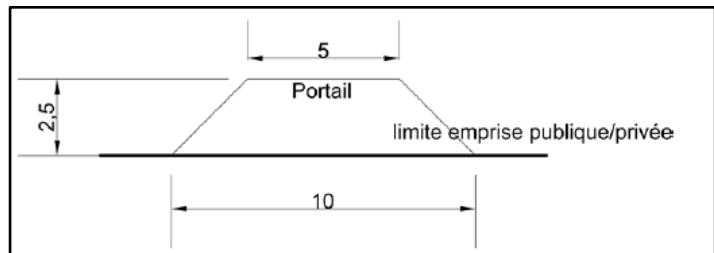
### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

La distance des portails à l'alignement, mesurée sur le profil en long médian de l'accès, sera, pour cela, d'au moins 5,00m.

En cas d'impossibilité, une emprise trapézoïdale de 10 x 5 x 2,5 m devra être laissée libre, entre portail et alignement.



Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE UC 9 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

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

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

## **Assainissement**

### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **Electricité et télécommunication**

### **Téléphone, Réseaux câblés**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

### **Collecte des déchets**

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone Ui circonscrit les secteurs d'activités artisanales, industrielles, de bureau et d'entrepôt.

La zone Ui comprend un secteur **Ui-a** correspondant aux activités de recyclage de matériaux de l'entreprise MTB.

La zone est concernée par :

- *Les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*
- *Un périmètre d'OAP*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Ui 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les logements
- Les hébergements ;
- La restauration ;
- Les hôtels ;
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;

**ARTICLE Ui 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sont admises :

- Les constructions à usage artisanal et de commerces de détail dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement de la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et le commerce de gros sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.
- Les industries sous réserve que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique
- Les entrepôts en lien avec une activité industrielle principale ;
- Les bureaux dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup> ;
- Les commerces de gros à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules sous réserve d'être liés et nécessaires à une activité dûment autorisée sur le site et veiller à leur insertion visuelle ;



| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | Ui |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |    |
|                                                                    | Logement                                                                           |    |
| Habitation                                                         | Hébergement                                                                        |    |
| Commerces et activités de services                                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |    |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |    |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |    |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |    |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |    |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |    |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Industrie                                                                          |    |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |    |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |    |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |

 Destinations et sous-destinations interdites

 Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

 Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

**ARTICLE Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UI 4 – Volumétrie et implantation des constructions****Généralités**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

**Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

**Principe général**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou en continuité du bâti existant.

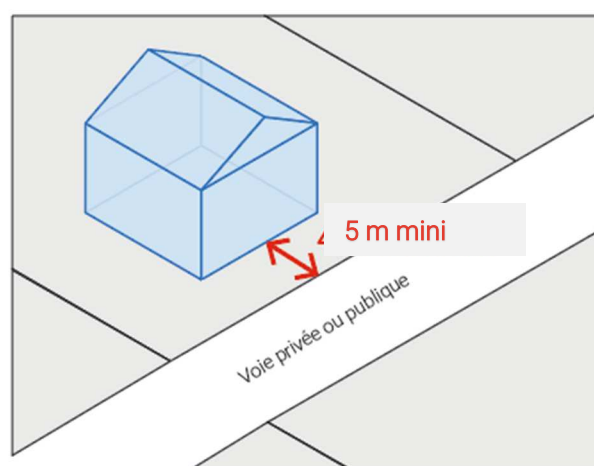


Illustration de la règle

### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

### Principe général

Les constructions, installations se tiendront à une distance des limites au moins égale à leur hauteur ( $D \geq H$ ), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.

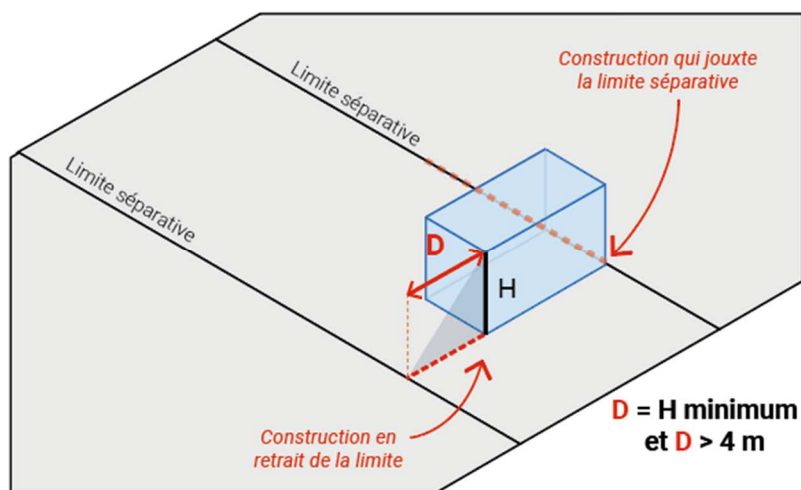


Illustration de la règle

### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur **Ui-a**, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40.

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le CES est non réglementé dans le reste de la zone Ui.

**Hauteur des constructions****Principe général**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout

**Exceptions**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

**ARTICLE Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

**Aspect extérieur des constructions**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

### **Façades**

Le traitement des façades devra être particulièrement soigné afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le site en tenant compte notamment des perspectives depuis les axes routiers limitrophes.

### **Toitures**

#### **Constructions à usage d'activité économique (y compris constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### **Toutes constructions**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## ARTICLE Ui 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

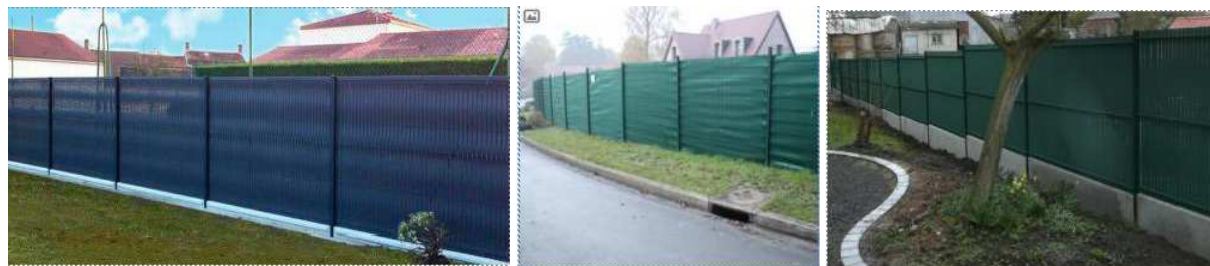
Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'une haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- soit d'un mur en pierre ou enduit avec couverture d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

### Exceptions

Des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

### Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- Dans la zone Ui à l'exception du secteur Ui-a, la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 15 % de la surface du terrain.
- Dans le secteur Ui-a, 10 % au minimum de la surface totale du terrain doivent faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

## **ARTICLE Ui 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité de places de stationnement devra intégrer ce principe.

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

### ***Pour les constructions à usage artisanal :***

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt :**

- Dans la zone Ui, à l'exception du secteur Ui-a : 1 place de stationnement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

- Dans le secteur Ui-a : 1 place de stationnement par tranche complète de 185 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de bureau :**

- Dans la zone Ui, à l'exception du secteur Ui-a : 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

- Dans le secteur Ui-a : 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE Ui 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.



La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE Ui 9 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

#### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### **Electricité et télécommunication**

#### **Téléphone, Réseaux câblés**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

#### **Collecte des déchets**

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone Ue circonscrit le secteur de services publics ou d'intérêt collectif d'éducation et récréatifs (sports, loisirs et culture).

La zone Ue-s est réservé aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

La zone est concernée par :

- *les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous conditions à l'article Ue 2.

#### ARTICLE UE 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont admis dans la zone Ue, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

1. d'habitation, à condition :

- d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
- d'être accessoire en termes de surface par rapport à l'activité principale
- de trouver place dans les volumes des bâtiments principaux.

2. les équipements d'intérêt collectif et service public à l'exception des lieux de culte

3. Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'une surface inférieure à 150m<sup>2</sup>

**Sont uniquement admis dans la zone Ue-s**, les locaux (y compris hébergement du personnel, entrepôt ...) et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et notamment les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat telles que la caserne de pompier.

Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ue ne le sont que pour autant :

- qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du "Titre I - Dispositions générales du règlement"
- qu'ils en respectent les conditions.

| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | Ue | Ue-s |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |    |      |
|                                                                    | Logement                                                                           |    |      |
| Habitation                                                         | Hébergement                                                                        |    |      |
| Commerces et activités de services                                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |    |      |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |      |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |      |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |    |      |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |    |      |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |    |      |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |      |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |      |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |      |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |    |      |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |    |      |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |      |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |      |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |      |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Industrie                                                                          |    |      |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |    |      |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |    |      |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |      |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |      |



Destinations et sous-destinations interdites



Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions



Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

**ARTICLE UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions**Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Principe général

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou en continuité du bâti existant.

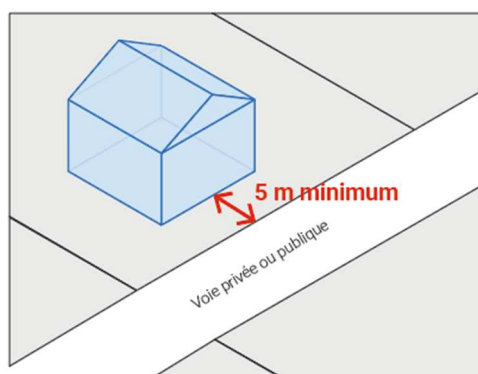


Illustration de la règle

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;

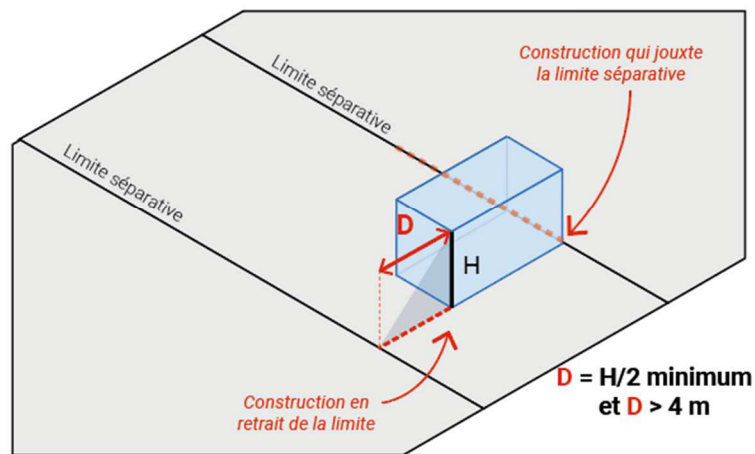
- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

#### **Principe général**

Les constructions s'implanteront à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur ( $D \geq H/2$ ), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.



#### **Illustration de la règle**

#### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Hauteur des constructions**

### **Principe général**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout.

### **Exceptions**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

## **ARTICLE UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

### **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (cf. *article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

### **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

### **Toitures**

#### **Constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

#### **Toutes constructions**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

### **ARTICLE UE 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont

la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

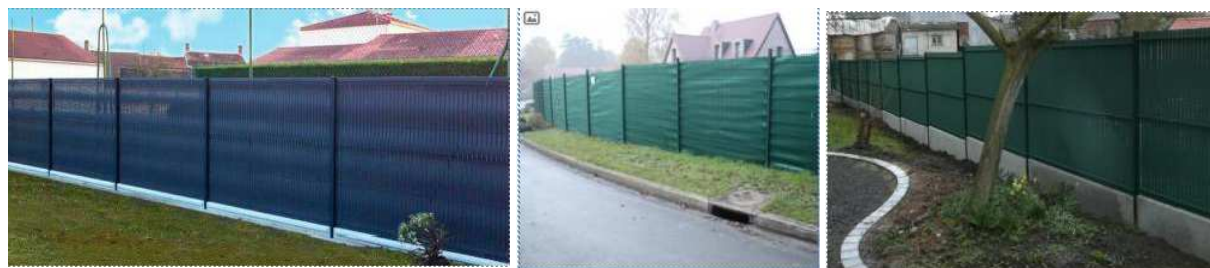
**Les clôtures sur rue** pourront être constituées :

- Soit d'une haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- Soit d'un mur en pierre ou enduit avec couvertine d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

**Les clôtures sur limite séparative** ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaquée contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

### **Exceptions**

Des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liée à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.



### **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## **ARTICLE UE 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité de places de stationnement devra intégrer ce principe.

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera, en toute hypothèse, assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies.

Uniquement dans **la zone Ue-s**, l'accès sera réalisé depuis la route de la Vie du Bois. Un accès unique sera créé.

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE UE 9 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### Electricité et télécommunication

#### Téléphone, Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

#### Collecte des déchets

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT est dédiée aux activités en lien avec le tourisme. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ut-1 qui circonscrit le secteur des hébergements hôteliers de plein air de type camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs (PRL) tels que définis aux articles L et D 332-1 et suivants et L et D 333-1 et suivants du code du tourisme.
- Le sous-secteur Ut-2 qui circonscrit le secteur de l'ancienne gare, élément central d'un projet touristique en lien avec la voie verte.

La zone est concernée par :

- *Les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UT – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que ceux qui y sont admis sous conditions à l'article Ut 2.

#### ARTICLE UI 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

##### **Dans la zone Ut-1**

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

- Les restaurants et snacks en lien avec l'activité du camping et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- D'hébergement hôtelier, d'habitations légères de loisirs à condition d'être liés à l'activité de camping,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être
  - o Soit de sport et loisir de plein air,
  - o Soit en lien avec l'activité touristique,

**Dans la zone Ut-2**

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

- Les logements sous réserve d'une surface inférieure à 70 m<sup>2</sup>, d'être aménagé dans le bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, de constituer un logement temporaire destiné uniquement aux employés et de ne pas constituer une résidence principale ;
- Les restaurants et snacks dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement de la zone
- Salle d'art et de spectacles sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique
- Les équipements sportifs sont autorisés sous réserve que leur fréquentation ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les bureaux dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Centres de congrès et d'expositions sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique

| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | UT-1 | UT-2 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |      |      |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           |      |      |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |      |      |
| Commerces et de activités services                                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |      |      |
|                                                                    | Restauration                                                                       |      |      |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |      |      |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |      |      |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |      |      |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |      |      |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |      |      |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |      |      |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |      |      |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |      |      |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |      |      |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |      |      |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |      |      |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |      |      |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Industrie                                                                          |      |      |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |      |      |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |      |      |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |      |      |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |      |      |

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

### ARTICLE UT 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UT 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

#### Principe général

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement ou en continuité du bâti existant.

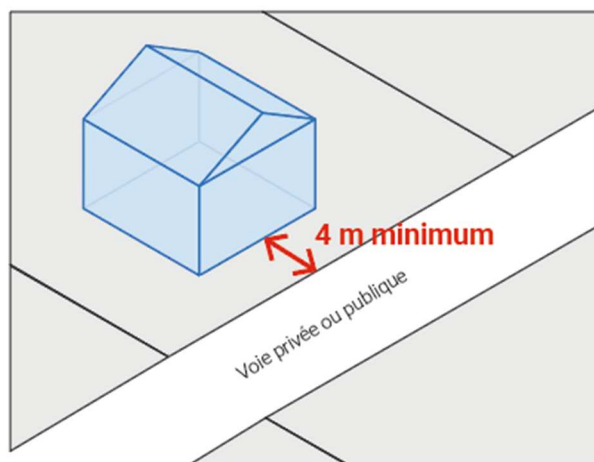


Illustration de la règle

#### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

#### **Principe général**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

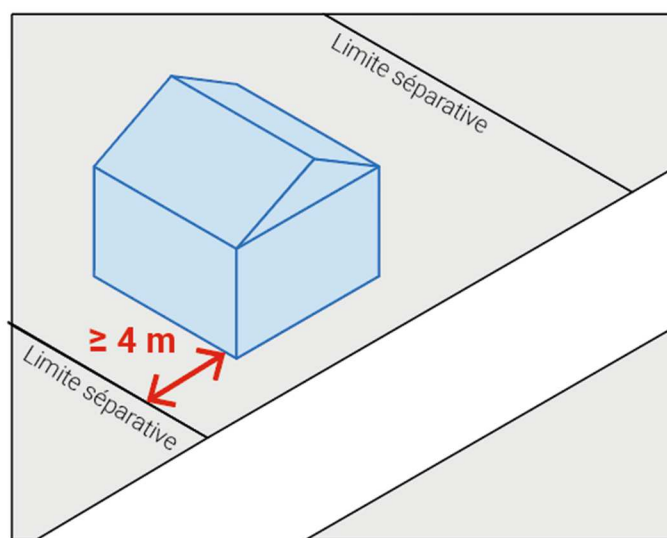


Illustration de la règle

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Hauteur des constructions**

#### **Principe général**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout

#### **Exceptions**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,



- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

## ARTICLE UT 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

### **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

### **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

## **Toitures**

### **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### **Toutes constructions**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **ARTICLE UT 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

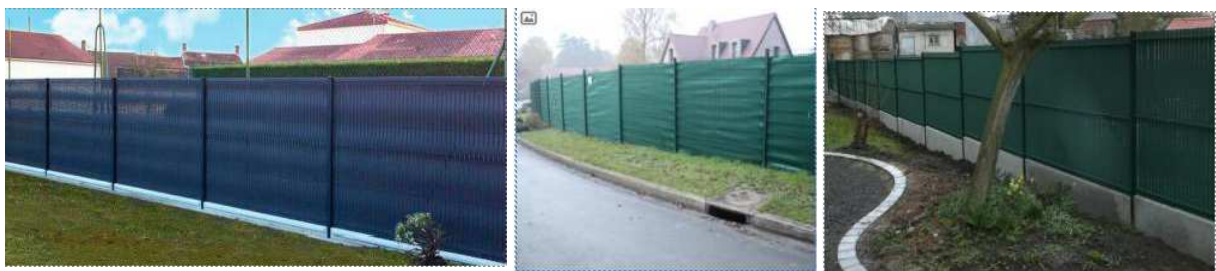
Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'une haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- Soit d'un mur en pierre ou enduit avec couvertine d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaquée contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

### Exceptions

Des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liée à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

### Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## ARTICLE UT 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des activités développées dans les bâtiments, constructions, installations ou aménagements admis dans la zone

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les parkings collectifs feront l'objet de plantations en bosquet associant cépée et arbres de hautes tiges non alignées dans une densité et une organisation leur assurant la plus grande discrétion.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UT 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE UT 9 – Desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### Electricité et télécommunication

#### Téléphone, Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

#### Collecte des déchets

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

# **3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle correspond aux secteurs de Vie de Croze et des Carriers.

L'urbanisation de ces secteurs est admise si elle est compatible avec les préconisations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone est concernée par :

- *les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'artisanat et commerce de détail ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels,
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas ;
- Les lieux de culte ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;

- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

## **ARTICLE 1AU 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont admises :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les bureaux dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Sont également autorisés :

- Les constructions à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés au document graphique, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone Ub ne le sont que pour autant :

- qu'ils ne sont pas interdits par les prescriptions d'urbanisme qui leur correspondent à l'annexe du "Titre I - Dispositions générales du règlement"
- qu'ils en respectent les conditions.



| Constructions à usage de ...                              |                                                                                    | 1AU |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Exploitations                                             | Exploitation agricole ou forestière                                                |     |
|                                                           | Logement                                                                           |     |
| Habitation                                                | Hébergement                                                                        |     |
|                                                           | Artisanat et commerce de détail                                                    |     |
| Commerces et de activités services                        | Restauration                                                                       |     |
|                                                           | Commerce de gros                                                                   |     |
|                                                           | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |     |
|                                                           | Hôtels                                                                             |     |
|                                                           | Autres hébergements touristiques                                                   |     |
|                                                           | Cinéma                                                                             |     |
| Equipements d'intérêt collectif et service public         | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |     |
|                                                           | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |     |
|                                                           | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |     |
|                                                           | Salle d'art et de spectacles                                                       |     |
|                                                           | Equipements sportifs                                                               |     |
|                                                           | Lieux de culte                                                                     |     |
|                                                           | Autres équipements recevant du public                                              |     |
| Autres des activités primaires, secondaires et tertiaires | Industrie                                                                          |     |
|                                                           | Entrepôts                                                                          |     |
|                                                           | Bureaux                                                                            |     |
|                                                           | Centre de congrès et d'exposition                                                  |     |
|                                                           | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |     |

 Destinations et sous-destinations interdites

 Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

 Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

### ARTICLE 1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 1AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

#### Principe général

Les règles d'implantation vis-à-vis des voies privées ou publiques et des emprises publiques sont les suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

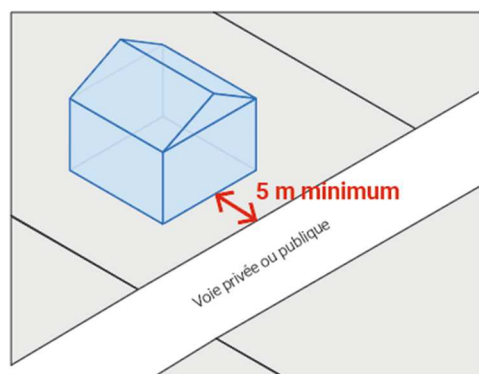


Illustration de la règle

- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

#### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations en lien avec l'exploitation des jardins potagers et vergers
- aux annexes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;

- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

#### **Principe général**

##### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2 \text{ min. } 3\text{m}$ ).

##### ***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

#### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Emprise au sol des constructions**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40.

## **Hauteur des constructions**

### **Principe général**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout.

### **Exceptions**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante et sous réserve de s'inscrire en harmonie avec l'existant.

## **ARTICLE 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

### **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

### **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

## **Toitures**

### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment principal et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 50% et 100% dans le sens convexe, et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si l'emprise au sol ne dépasse pas 15m<sup>2</sup>. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...

La couverture sera en tuile de terre cuite rouge nuancé (rouge vieilli ou rouge brun) ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

### **Constructions à usage d'activité économique (y compris bâtiment agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### **Toutes constructions**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

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

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **ARTICLE 1AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

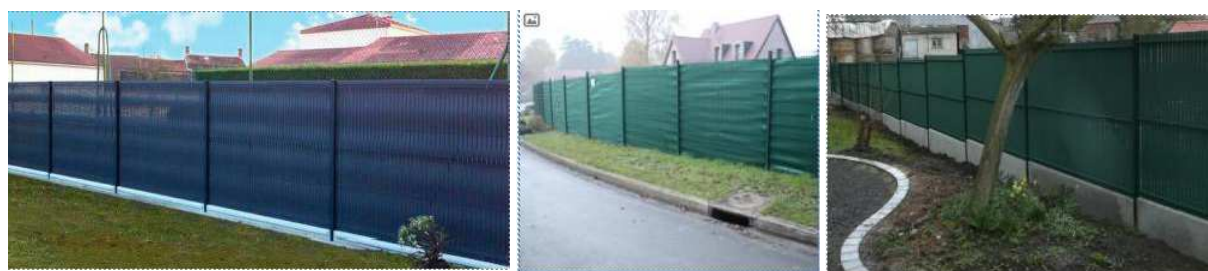
Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'une haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie (grille), de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.
- soit d'un mur en pierre ou enduit avec couverture d'une hauteur maximum de 1,60m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les clôtures sur limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

### **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les terrains d'assiette des constructions devront conserver les superficies minimales de pleine terre suivantes :

| Superficie du terrain d'assiette des constructions | 0 à 500 m <sup>2</sup> | 500 à 1000 m <sup>2</sup> | 1000 m <sup>2</sup> et plus |
|----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Coefficient de surface minimale de pleine terre    | 20 %                   | 30 %                      | 40 %                        |

Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité. »

**ARTICLE 1AU 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues****Stationnement automobile**

*Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.*

Les normes minima suivantes sont exigées :

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.
- 1 place pour les logements sociaux

**En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments,** le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminuée du nombre de places requis par la configuration en place. Par exemple en cas de création d'un nouveau logement il faut 2 places pour l'existant et 2 places pour le nouveau logement.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "dans son environnement immédiat" et "à proximité" de cet article.

**Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

| Destination                                                                                    | Nombre d'emplacement minimum                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Logement                                                                                       | 1 emplacement minimum par logement                              |
| Bureau, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> |

**Cas des réhabilitations, changements de destination et aménagement de constructions existantes**

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE 1AU 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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



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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

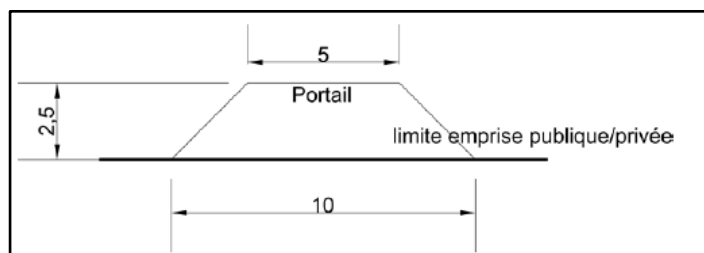
### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

La distance des portails à l'alignement, mesurée sur le profil en long médian de l'accès, sera, pour cela, d'au moins 5,00m.

En cas d'impossibilité, une emprise trapézoïdale de 10 x 5 x 2,5 m devra être laissée libre, entre portail et alignement.



Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 1AU 9 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

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

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

## **Assainissement**

### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **Electricité et télécommunication**

### **Téléphone, Réseaux câblés**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

### **Collecte des déchets**

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

# **4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 3 secteurs spécifiques :

Secteur Ap : Territoires agricoles constituant les abords du château de Serrières et de la chapelle Saint Didier à préserver (*article L 151-19 C.Urb.*).

Secteur Asl : Territoires agricoles d'accueil d'équipements de sport et loisirs de plein air.

Are : territoires naturels concernés par un réservoir de biodiversité

La zone est concernée par :

- *Les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article A 2.

Toutes constructions neuves dans les secteurs Ap.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement*).

### ARTICLE A 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

**Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Ap, Asl et Are :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :

La réfection et l'adaptation des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.

L'extension des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Les piscines sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement et une surface maximum de 40 m<sup>2</sup> (surface prise aux bords du bassin)

Les annexes dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 2 annexes par tènement

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

### Sous réserve d'être situés en zone AsI

- Les ouvrages installations et aménagements et les autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs en lien avec le sport et les loisirs

### Sous réserve d'être situés en zone Ap

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'activité agricole
- Tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants et en lien avec l'activité agricole.

### Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Are

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | A | Asl | Ap | Are |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----|-----|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |   |     |    |     |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           |   |     |    |     |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |   |     |    |     |
| Commerces et de activités services                                 | Artisanat et commerce de détail                                                    |   |     |    |     |
|                                                                    | Restauration                                                                       |   |     |    |     |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |   |     |    |     |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |   |     |    |     |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |   |     |    |     |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |   |     |    |     |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Cinéma                                                                             |   |     |    |     |
|                                                                    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |   |     |    |     |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |   |     |    |     |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |   |     |    |     |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |   |     |    |     |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |   |     |    |     |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |   |     |    |     |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Autres équipements recevant du public                                              |   |     |    |     |
|                                                                    | Industrie                                                                          |   |     |    |     |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |   |     |    |     |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |   |     |    |     |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |   |     |    |     |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |   |     |    |     |

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

### ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

#### Principe général

Dans la zone A, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou en continuité du bâti existant.

Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18 mètres de l'axe de la voie.

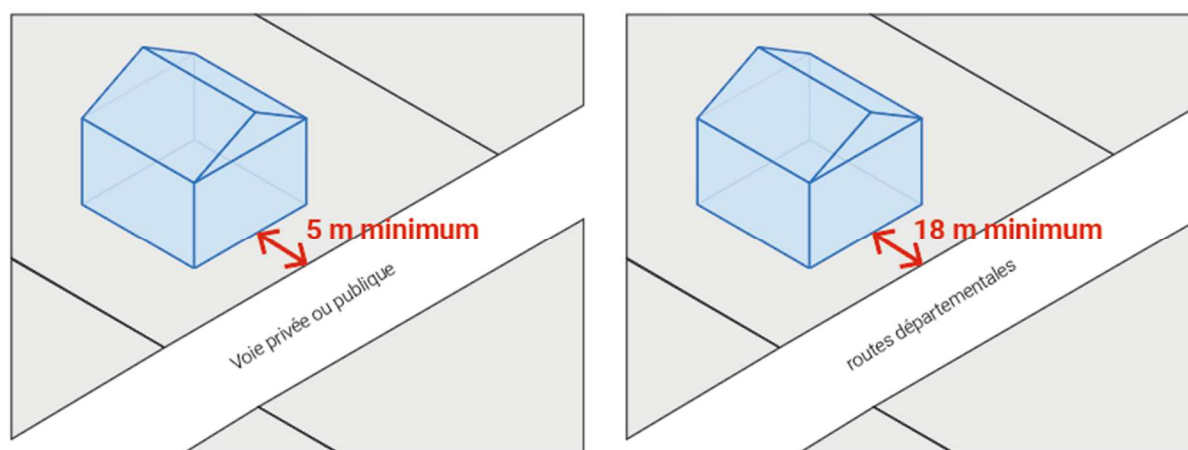


Illustration de la règle

#### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux annexes ;

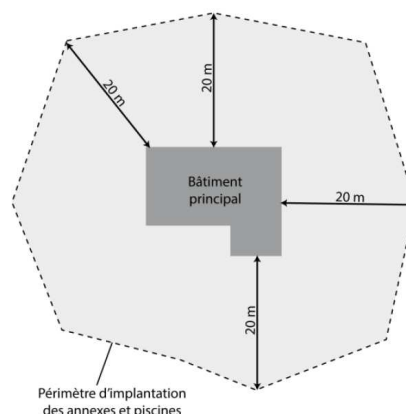
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



### Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Hauteur des constructions

#### Au sein des zones A à l'exception des secteurs Ap, Asl et Are

- Construction à usage d'habitation : la hauteur maximale autorisée des bâtiments est à 7,00 m à l'égout de toiture
- Construction à usage agricole : la hauteur maximale autorisée des bâtiments est limitée à 12 mètres à l'égout
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m à l'égout.

### Exceptions

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.



### Au sein des secteurs Ap et Asl

La hauteur des ouvrages et installations n'excèdera pas 3,50 m.

## **ARTICLE A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

En cas de travaux d'isolation sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qu'ils soient ou non identifiés au titre de l'article L151-19, l'isolation par l'intérieur est recommandée, en particulier sur les façades visibles depuis le domaine public.

### Aspect extérieur des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions respecteront les dispositions suivantes et s'appliquent sur les **bâtiments anciens en pierre** :

- Les travaux sur bâtiments anciens en pierre respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs, ...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité
- Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins. Les volets battants seront maintenus.

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs dégradés seront enduits ou enduits à pierre vue. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Pour les constructions anciennes les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.
- Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100 %.
- Les couvertures seront en tuiles écailles ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.
- La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.
- Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc ou cuivre.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faitage du bâtiment existant.

### **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

### **Toitures**

#### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment principal et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 50% et 100% dans le sens convexe, et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si l'emprise au sol ne dépasse pas 15m<sup>2</sup>. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...

La couverture sera en tuile de terre cuite rouge nuancé (rouge vieilli ou rouge brun) ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

### **Constructions à usage agricole et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **ARTICLE A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

**Les clôtures liées à une habitation** devront être constituées :

- Soit de murs bahuts de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie et/ou de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 mètre ;
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètre
- Soit d'une structure ajourée n'excédant pas 1,80 mètres.

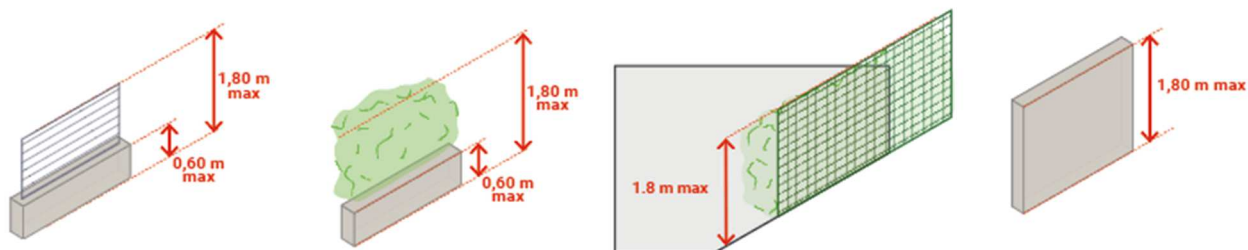


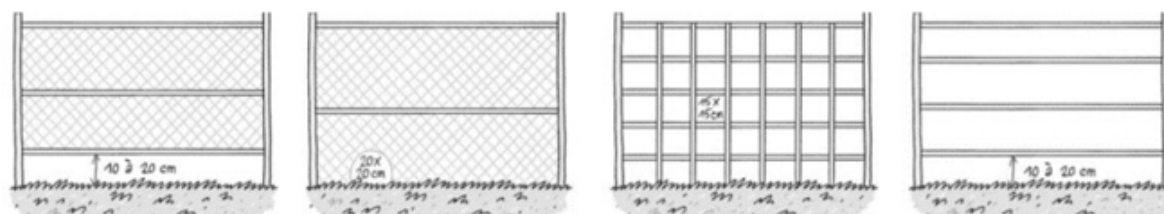
Illustration de la règle

**Les clôtures non liées à une habitation** devront être discrètes et constituées préférentiellement :

- D'une haie végétale mixte ;
- Ou de piquets (de type châtaignier) et fils barbelés.

En cas de clôture constituée de grilles ou grillages, la couleur devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et doivent être perméables hydrologiquement.



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôture permettant la circulation de la petite faune

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

### **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

**ARTICLE A 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues****Stationnement automobile**

*Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins (livraisons ; personnels ; visiteurs ...).

**Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :**

En cas de réhabilitations, changements de destination ou divisions entraînant la réalisation de nouveaux logements le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés sans qu'il ne soit inférieur à 2 places par logements.

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE A 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE A 9 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

#### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### **Electricité et télécommunication**

#### **Téléphone, Réseaux câblés**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

#### **Collecte des déchets**

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

# **5**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les 5 secteurs suivants :

Secteur Nc : Territoires d'exploitation de carrière comprenant 2 secteurs :

- Nc-a : d'extraction des matériaux où les installations et aménagements nécessaires à celle-ci sont autorisés
- Nc-b : de traitement des matériaux extraits où les constructions nécessaires à ce traitement sont aux surplus autorisés.

Secteur Np : Bâti patrimonial et ses abords à préserver et mettre en valeur : château de Serrières et chapelle Saint Didier (*article L 151-19 C.Urb.*).

Secteur Nsl : Territoires naturels ou forestiers d'accueil d'équipements de sport et loisirs de plein air.

Npv : STECAL dédié à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif lié à la production d'énergie renouvelable

Nre : territoires naturels concernés par un réservoir de biodiversité

Enfin, un STECAL Nrl est créé afin d'encadrer les activités de restauration en bord du lac.

La zone est concernée par :

- *Les secteurs exposés à des risques naturels. Ils sont circonscrits sous hachures rouges et bleues au document graphique (zonage). L'occupation et l'utilisation des terrains concernés y sont spécifiquement réglementées par des dispositions propres à la gestion du ou des risques en cause, tels que prévus à l'annexe 2 du présent règlement.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous conditions à l'article N 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement et à l'annexe*).

**Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspondant au corridor naturel entourant le secteur Ui-a, seuls sont autorisés** les évolutions des installations existantes visant à renforcer la vocation naturelle du site et les aménagements favorisant la renaturation des sols, ainsi que leur entretien.

## ARTICLE N 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

### Sous réserve d'être situés en zone N à l'exception des secteurs Nc, Np, Nsl, Npv, Nrl et Nre :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - La réfection et l'adaptation des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.
  - L'extension\* des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* supplémentaire, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
  - Les piscines sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement et une surface maximum de 40m<sup>2</sup> (surface prise au bord du bassin)
  - Les annexes\* dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de 2 annexes par tènement.

### Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Nca

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières
- Les industries sous réserve que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique
- Les logements sous réserve d'une surface inférieure à 70 m<sup>2</sup>, d'être nécessaire au fonctionnement de la carrière, d'être aménagé dans le bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, de constituer un logement temporaire destiné uniquement aux employés et de ne pas constituer une résidence principale ;
- Les bureaux sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières

### Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Ncb

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières et au traitement des matériaux extraits
- Les industries sous réserve que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique

Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Np

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan de zonage) pour leur intérêt architectural et patrimonial (château de Serrières), sous réserve d'être à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier.

Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Nsl

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs en lien avec le sport et les loisirs de plein air.

Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Npx

- Les équipements d'intérêt collectif et service public sous conditions d'être liés et nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Nrl

- Les extensions des constructions à vocation de restauration dans la limite de 30% supplémentaire de l'emprise au sol existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

Sous réserve d'être situées au sein du sous-secteur Nre

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

| Constructions à usage de ...                                       |                                                                                    | N | Nca | Ncb | Np | Nsl | Npv | Nre | Nrl |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|
| Exploitations                                                      | Exploitation agricole ou forestière                                                |   |     |     |    |     |     |     |     |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |   |     |     |    |     |     |     |     |
| Commerces et de services                                           | Artisanat et commerce de détail                                                    |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Restauration                                                                       |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Hôtels                                                                             |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Autres hébergements touristiques                                                   |   |     |     |    |     |     |     |     |
| Equipements d'intérêt collectif et service public                  | Cinéma                                                                             |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                       |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |   |     |     |    |     |     |     |     |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Autres équipements recevant du public                                              |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Industrie                                                                          |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Entrepôts                                                                          |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Bureaux                                                                            |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |   |     |     |    |     |     |     |     |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |   |     |     |    |     |     |     |     |

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

### ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).*

*Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.*

*Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

#### Principe général

Dans la zone N, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou en continuité du bâti existant.

Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18 mètres de l'axe de la voie.

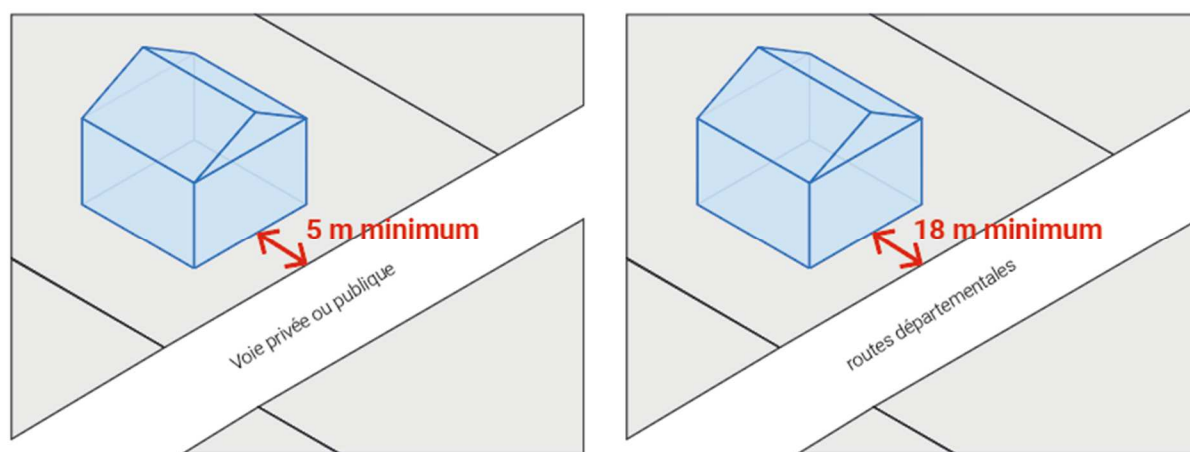


Illustration de la règle

#### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux annexes ;

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

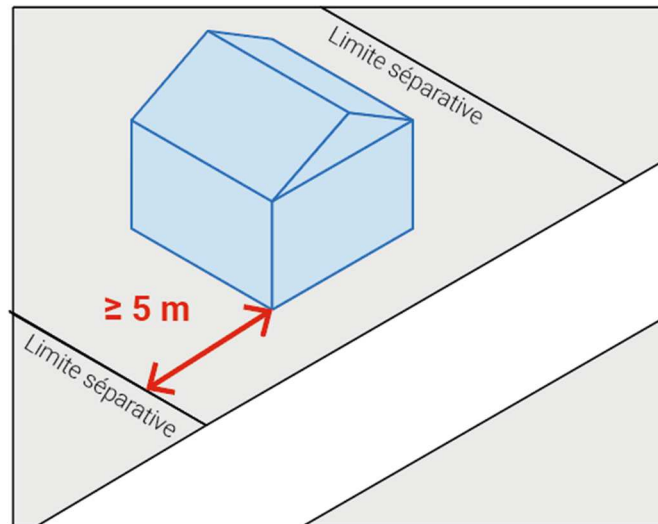


Illustration de la règle

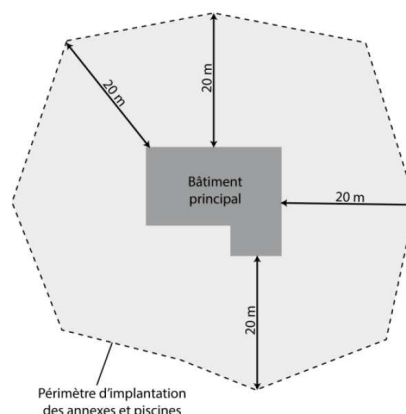
### **Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux annexes ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale,

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



### Emprise au sol des constructions

Au sein du STECAL Nrl, l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existante à la date d'approbation du PLU.

Au sein du STECAL Npv, l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 200m<sup>2</sup>.

L'emprise est non réglementée dans les autres zones.

### Hauteur des constructions

#### Au sein des zones N, Nre, Nrl, Npv

Sauf nécessité technique ou fonctionnelle propre à l'exploitation ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure, et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel, les constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excéderont pas 5,00 m à l'égout

#### Au sein des zones Np et Nsl

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique sans alternative, la hauteur des ouvrages et installations n'excèdera pas 3.50 m.

#### Au sein de la zone Nc-a

Non réglementé

#### Au sein de la zone Nc-b

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique liée au processus ou aux matériels et équipements de l'activité, la hauteur des bâtiments, constructions, ouvrages et installations n'excéderont pas en tous leurs points :

- 12 m à l'égout
- Le double de la plus courte des distances à l'alignement ou une limite séparative ( $H \leq 2D$ ).

### Exceptions

Ces limites ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

- Aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Pour la construction d'une annexe inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abri de jardin) toutes les formes de toitures, de couverture, et de façades seront tolérées sous réserve de leur intégration dans leur environnement proche.

En cas de travaux d'isolation sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qu'ils soient ou non identifiés au titre de l'article L151-19, l'isolation par l'intérieur est recommandée, en particulier sur les façades visibles depuis le domaine public.

### Aspect extérieur des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (*cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions respecteront les dispositions suivantes et s'appliquent sur les **bâtiments anciens en pierre** :

- Les travaux sur bâtiments anciens en pierre respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs, ...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité
- Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.



- Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins. Les volets battants seront maintenus.
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs dégradés seront enduits ou enduits à pierre vue. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Pour les constructions anciennes les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.
- Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100 %.
- Les couvertures seront en tuiles écailles ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.
- La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.
- Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc ou cuivre.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

### **Façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau). Les arcades sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le bâtiment considéré et à la date d'approbation du PLU des arcades

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

### **Toitures**

#### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment principal et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 50% et 100% dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si l'emprise au sol ne dépasse pas 15m<sup>2</sup>. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...

La couverture sera en tuile de terre cuite rouge nuancé (rouge vieilli ou rouge brun) ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

### **Constructions à usage agricole et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des pentes inférieures à 50% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme ou couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **ARTICLE N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

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

Les murs de clôture en pierre et en palis devront être sauvegardés.

Les clôtures liées à une habitation devront être constituées :

- Soit de murs bahuts de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie et/ou de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 mètre ;
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètre
- Soit d'une structure ajourée n'excédant pas 1,80 mètres.

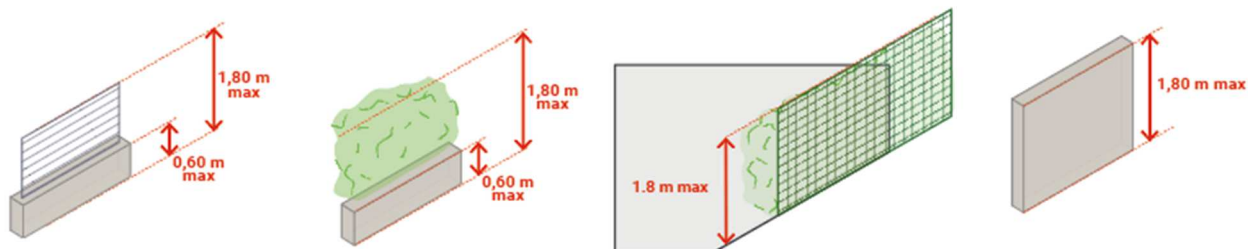


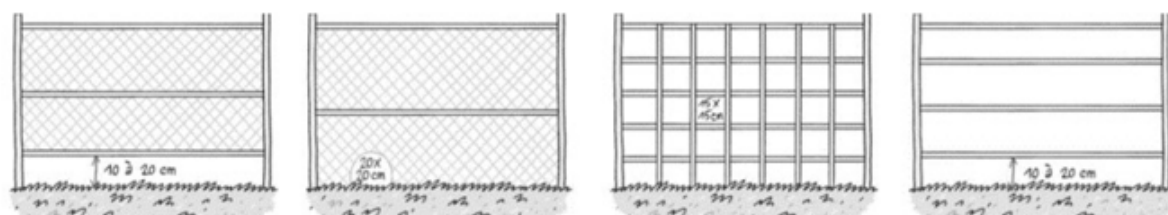
Illustration de la règle

Les clôtures non liées à une habitation devront être discrètes et constituées préférentiellement :

- D'une haie végétale mixte ;
- Ou de piquets (de type châtaignier) et fils barbelés.

En cas de clôture constituée de grilles ou grillages, la couleur devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et doivent être perméables hydrologiquement.



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôture permettant la circulation de la petite faune

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

### **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres**

#### **Au sein des zones N et secteur Nsl et Nre**

Tout défrichement d'une nature ou d'une importance pouvant porter atteinte à l'équilibre paysager de son environnement visuel

#### **Au sein des secteurs Np**

Tout défrichement d'une nature ou d'une importance pouvant porter atteinte à l'équilibre paysager de son environnement visuel et à l'un ou l'autre des deux ensembles patrimoniaux concernés est interdit.

#### **Au sein des secteurs Nca et Ncb**

Non règlementé

## **ARTICLE N 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

### **Stationnement automobile**

*Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins (livraisons ; personnels ; visiteurs ...).

### **Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :**

En cas de réhabilitations, changements de destination ou divisions entraînant la réalisation de nouveaux logements le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés sans qu'il ne soit inférieur à 2 places par logements.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

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

*Le 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible,

Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Les permis d'aménager et de construire pourront être refusés et les déclarations préalables rejetées si l'importance de la pente d'un accès à une voie publique ou collective privée présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE A 9 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit adapté à la nature des sols et qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Si un réseau d'assainissement public de type séparatif existe, le raccordement à ce dernier est obligatoire.

**Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Electricité et télécommunication****Téléphone, Réseaux câblés**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de raccordement électriques seront positionnés au plus près du réseau électrique en place sur le domaine public.

**Collecte des déchets**

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en limite et à l'altimétrie du domaine public routier.

# 6 ANNEXES DU REGLEMENT

Annexe n°1 : Lexique

Annexe n°2 : Liste des emplacements réservés (ER)

Annexe n°3: Liste des éléments bâtis et paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Annexe n°4 : Bâtiments situés en zones agricoles et/ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Annexe n°5 : Recommandations en matière de plantation

Annexe n°6 : Nuancier

Annexe n°7 : Recommandations concernant les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles

## **ANNEXE N°1 : LEXIQUE**

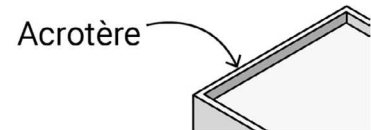
### **Accès**

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Les portails et les portes de garage sont considérées comme des accès.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

### **Acrotère**

Un acrotère est un 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 pleins ou à claire-voie.



### **Affouillement**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

### **Alignement**

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment existant**

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

### **Brise-vue**

Le terme brise-vue désigne généralement un dispositif architectural ou une installation destinée à protéger des regards extérieurs en bloquant ou en atténuant la vue. Il préserve l'intimité visuelle d'un espace en empêchant ou en limitant la vision depuis l'extérieur.



Le terme employé dans le présent règlement désigne le brise-vue sous forme de panneaux.

### Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

*A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.*

### Coupe et abattage d'arbres

Les termes de « coupe et abattage d'arbres » n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichements, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières.

### Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

### Claire-voie / Dispositif ajouré

Les clôtures à claire-voie ou dispositifs ajourés sont composées d'éléments qui laissent passer la lumière et l'air. Il peut s'agir de motif dans les lames ajourées ou d'espace vide entre les lames.



### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisé dans la hauteur de la clôture.

### Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui en prend l'initiative.

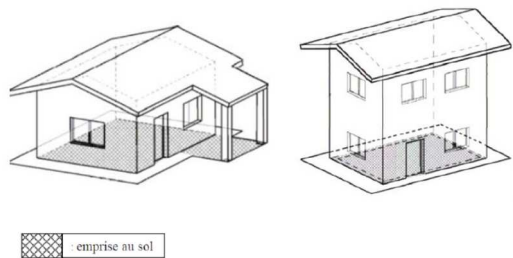
Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute de la gouttière ou d'un chéneau.

### Emprise au sol

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



Le coefficient d'emprise au sol est calculé sur la base de la superficie du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Ces dispositions ne concernent pas :

- Les parties enterrées de la construction
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

### Emprise publique

Sont considérées comme emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

### Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

### Exhaussement

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

### Extension

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

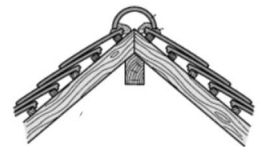
### Façade

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

La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



### Gouttière

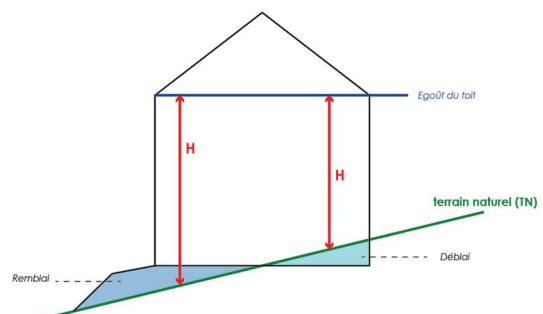
Canal situé à l'extrémité basse du pan de toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

### Gabarit

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

### Hauteur

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



### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- Les limites latérales
- Les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

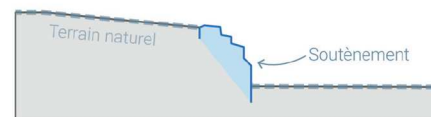
### Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

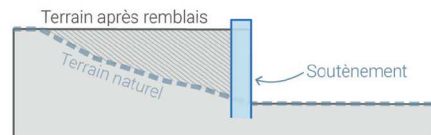
Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



**Non soumis aux règles de clôture**



**Soumis aux règles de clôture**

### Piscine

Une piscine destinée à rester implanter plus de trois mois par an ou d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre est considérée comme une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières ; sauf dispositions spécifiques mentionnées dans le règlement de chaque zone.

Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance (article R421-2 du Code de l'Urbanisme).

### Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

### Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

### Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Surface imperméabilisée

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

### Sol naturel

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

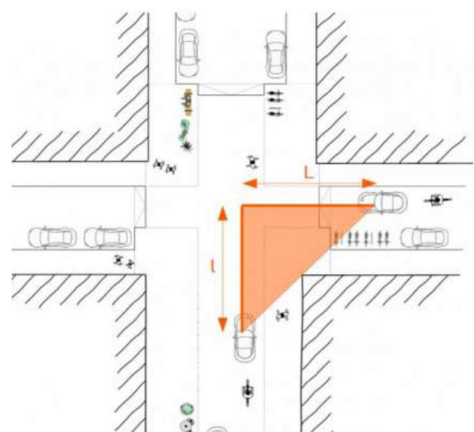
### Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

### Triangle de visibilité

Le triangle de visibilité est un périmètre exempt de tout obstacle visuel susceptible de nuire à la visibilité mutuelle des usagers lors de leur circulation et leur permet ainsi d'anticiper leurs réactions à l'approche de la zone de conflit.

Concernant les dimensions du triangle, on vise les valeurs suivantes :  $l = 15$  m et  $L = 20$  m (cf. schéma ci-contre) mesurées depuis l'axe de la voie.



**Unité foncière**

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

**Voie**

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

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

## ANNEXE N°2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des emplacements réservés (ER)/ Ces derniers sont matérialisés via le figuré suivant : 

9 emplacements réservés sont délimités :

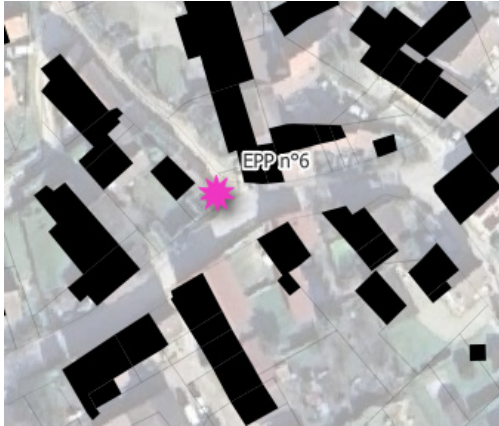
| N° de l'ER | Objet                                                                                                                             | Superficie                       | Parcelles                                                                                                                                                                                                  | Bénéficiaire |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| ER n°1     | Création d'une voie d'évitement du bourg-centre et de desserte de Courné                                                          | 6 054 m <sup>2</sup><br>0,605 ha | A n° 1 045<br>A n° 2 137<br>A n° 2 282<br>A n° 2 428<br>A n° 2 431<br>A n° 2 491<br>A n° 2 562<br>A n° 2 567<br>A n° 2 569<br>F n° 78<br>F n° 79<br>F n° 81<br>F n° 90<br>F n° 218<br>F n° 219<br>F n° 220 | Commune      |
| ER n°2     | Elargissement du carrefour entre la Rue des Carriers et la voie d'accès aux écoles                                                | 62,7 m <sup>2</sup><br>0,006 ha  | A n° 1 279                                                                                                                                                                                                 | Commune      |
| ER n°3     | Création d'une voie de desserte des équipements publics du bourg-centre : école et terrains de sports, depuis la route de Cozance | 1 422 m <sup>2</sup><br>0,142 ha | A n° 777<br>A n° 821<br>A n° 822<br>A n° 823<br>A n° 824                                                                                                                                                   | Commune      |
| ER n°4     | Mise aux normes du stade                                                                                                          | 1 379 m <sup>2</sup><br>0,138 ha | A n° 842<br>A n° 1 299<br>A n° 1 312<br>A n° 1 977<br>A n° 2 097                                                                                                                                           | Commune      |
| ER n°5     | Agrandissement de la MSP maison médicale et de son parking                                                                        | 873 m <sup>2</sup><br>0,087 ha   | A n° 1 524<br>A n° 1 525<br>A n° 1 526                                                                                                                                                                     | Commune      |
| ER n°6     | Amélioration de la circulation sur La Vie de Croze                                                                                | 341 m <sup>2</sup><br>0,034 ha   | D n° 429<br>D n° 431                                                                                                                                                                                       | Commune      |
| ER n°7     | Aménagement d'un trottoir et d'une voie cyclable                                                                                  | 211 m <sup>2</sup><br>0,021 ha   | F n° 296                                                                                                                                                                                                   | Commune      |
| ER n°8     | Elargissement du chemin communal                                                                                                  | 351 m <sup>2</sup><br>0,035 ha   | A n°1 335<br>A n°1 336                                                                                                                                                                                     | Commune      |
| ER n°9     | Elargissement du carrefour entre la RD 54 et la voie communale de Grand Cozance                                                   | 376 m <sup>2</sup><br>0,038 ha   | C n°163                                                                                                                                                                                                    | Commune      |

## **ANNEXE N°3 : LISTE DES ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151- 19 DU CODE DE L'URBANISME**

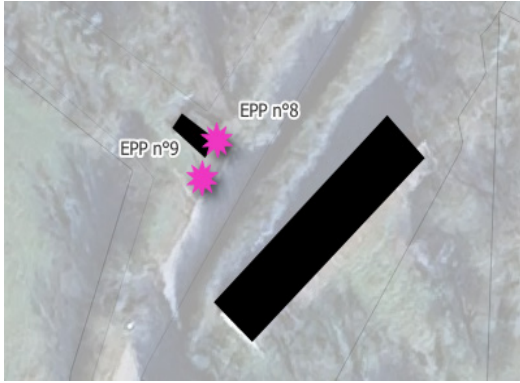


| Numéro de l'élément | Objet                            | Localisation / photographie de l'élément                                             |                                                                                       |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| EPP n°1             | Lavoir<br>Place Boy-<br>virent   |    |    |
| EPP n°2             | Fontaine<br>route de<br>Morestel |    |    |
| EPP n°3             | Fontaine<br>Place Boy-<br>virent |  |  |
| EPP n°4             | Fontaine Le<br>Prémarais         |  |  |



|         |                                 |                                                                                      |                                                                                       |
|---------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| EPP n°5 | Fontaine<br>rue du Gar-<br>nier |     |    |
| EPP n°6 | Four Grand<br>Cozance           |    |    |
| EPP n°7 | Four rue<br>des Lauzès          |   |   |
| EPP n°8 | Four che-<br>min de<br>Serrière |  |  |



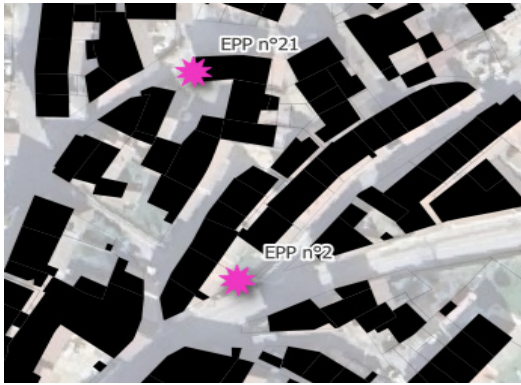
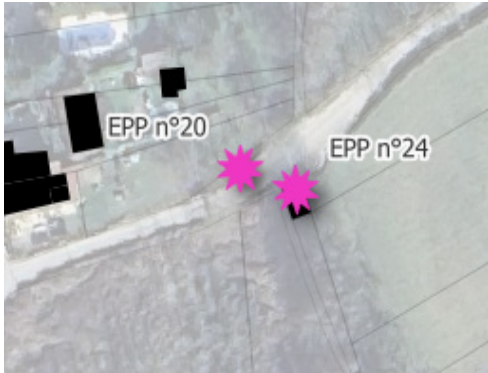
|          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                       |
|----------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| EPP n°9  | Croix des Rameaux à Serrière    |      |                                                                                       |
| EPP n°10 | Four route des Alpes            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |
| EPP n°11 | Fontaine Vie de Betz            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| EPP n°12 | Fontaine rue les Grandes Roches |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

|          |                         |                                                                                      |                                                                                       |
|----------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| EPP n°13 | Croix de Cozance        |    |    |
| EPP n°14 | Croix Place de l'Eglise |    |    |
| EPP n°15 | Croix route de Crémieu  |    |   |
| EPP n°16 | Croix Vie de Betz       |  |  |



|          |                                          |                                                                                      |                                                                                       |
|----------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| EPP n°17 | Fontaine<br>Chemin de<br>Ravanet         |    |    |
| EPP n°18 | Fontaine de<br>Serrière                  |    |    |
| EPP n°19 | Fontaine<br>chemin des<br>Jardins        |   |   |
| EPP n°20 | Fontaine<br>rue du<br>Grand Co-<br>zance |  |  |

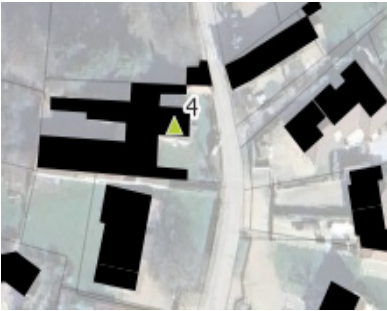


|          |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EPP n°21 | Fontaine Le Planeau         |                                                                                            |
| EPP n°22 | Fontaine Vie de Betz        |                                                                                            |
| EPP n°23 | Lavoir de Serrière          |                                                                                          |
| EPP n°24 | Lavoir rue du Grand Cozance |    |



|          |                                     |                                                                                                                                                                          |                                                                                       |
|----------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| EPP n°25 | Lavoir Vie de Betz                  |                                                                                        |    |
| EPP n°26 | Mur en pierre Chemin de la Violette | <br> |    |
| EPP n°27 | Lavoir Place du 19 mars             |                                                                                       |  |
| EPP n°28 | Puit Place de la Violette           |                                                                                      |  |



| Numéro de l'élément | Objet                                    | Localisation                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | Maison bourgeoise rue de la Gare         |      |
| 2                   | Ancienne Poste route de Crémieu          |      |
| 3                   | Ancienne cheminée d'usine rue de la Gare |     |
| 4                   | Rue des Alpes                            |    |
| 5                   | Maison bourgeoise rue du Garnier         |   |



## **ANNEXE N°4 : BATIMENTS SITUES EN ZONES AGRICOLLES ET/OU NATURELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le règlement graphique identifie **3 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Les fiches ci-après présentent ces bâtiments.

| CD n°1                                           |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lieu-dit / Hameau                                | Grand Terre                                                                                                              |
| Références cadastrales                           | Parcelle D N° 326                                                                                                        |
| Nature du bâtiment                               | Ancien bâtiment                                                                                                          |
| Photographie et localisation                     |                                         |
| Desserte par la voirie                           | Bâtiment desservi par l'impasse Roland de la Poype                                                                       |
| Desserte par les réseaux                         | Oui                                                                                                                      |
| Incidences sur les espaces agricoles             | Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité                                 |
| Incidences sur les espaces paysagers et naturels | Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels                                                                |
| Prise en compte des risques et nuisances         | Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation<br>Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible |

| CD n°2                                           |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lieu-dit / Hameau                                | Grand Terre                                                                                                                                                                                         |
| Références cadastrales                           | Parcelle D N° 326                                                                                                                                                                                   |
| Nature du bâtiment                               | Ancien bâtiment                                                                                                                                                                                     |
| Photographie et localisation                     |                                                                                                                  |
| Desserte par la voirie                           | Bâtiment desservi par l'impasse Roland de la Poype                                                                                                                                                  |
| Desserte par les réseaux                         | Oui                                                                                                                                                                                                 |
| Incidences sur les espaces agricoles             | Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité                                                                                                            |
| Incidences sur les espaces paysagers et naturels | Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels                                                                                                                                           |
| Prise en compte des risques et nuisances         | Le bâtiment est concerné par un risque de glissement de terrain<br><br>Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation<br><br>Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible |

| CD n°3                                           |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lieu-dit / Hameau                                | Grand Terre                                                                                                              |
| Références cadastrales                           | Parcelle D N° 327                                                                                                        |
| Nature du bâtiment                               | Ancien bâtiment                                                                                                          |
| Photographie et localisation                     |                                         |
| Desserte par la voirie                           | Bâtiment desservi par l’impasse Roland de la Poype                                                                       |
| Desserte par les réseaux                         | Oui                                                                                                                      |
| Incidences sur les espaces agricoles             | Absence d’incidences sur les milieux agricoles – pas d’exploitation agricole à proximité                                 |
| Incidences sur les espaces paysagers et naturels | Absence d’incidence sur les espaces paysagers et naturels                                                                |
| Prise en compte des risques et nuisances         | Le bâtiment n’est pas concerné par le risque inondation<br>Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible |

## **ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS**

### ➤ Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

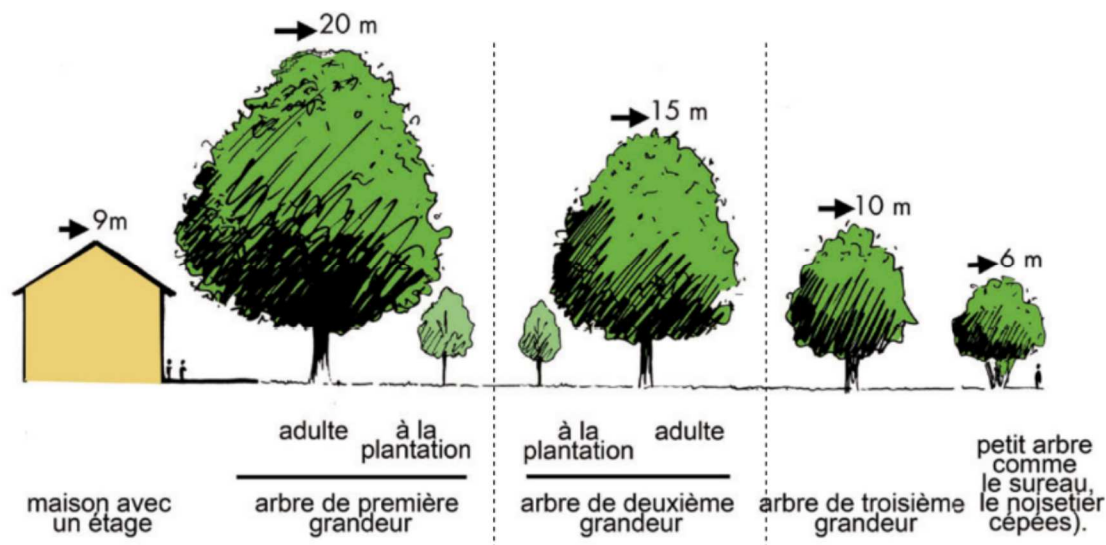
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).

(source : CAUE44)

### ➤ Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre. Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

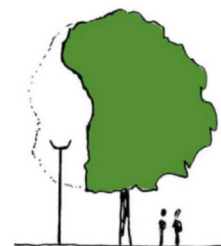
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



Source : CAUE44

➤ Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

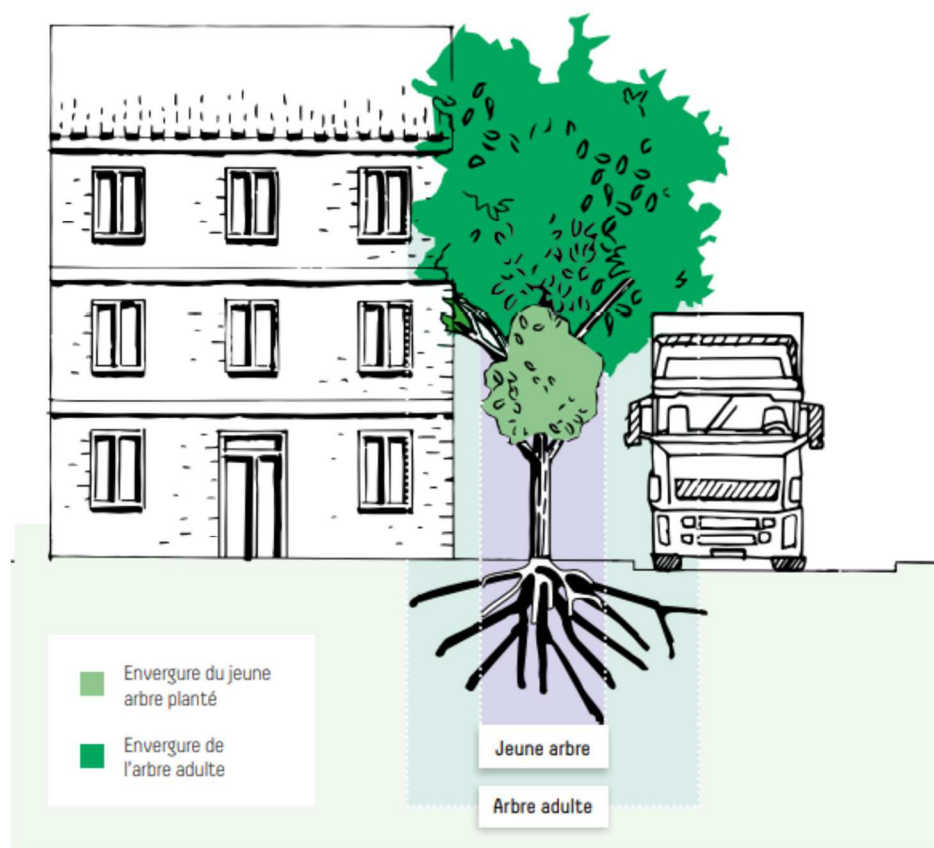
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (*voir croquis ci-contre*) est à proscrire.



Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions.

En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.

**Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !  
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.**



Source : Grenoble Alpes Métropole

➤ Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

| Type d'arbre                    | Volume <b>optimal</b> de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre) | Volume <b>minimal</b> de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale) |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Petit développement (H<15m)     | 12 m <sup>3</sup>                                                           | 4m <sup>3</sup> (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)                         |
| Moyen développement (15m<H<25m) | 15 m <sup>3</sup>                                                           | 4m <sup>3</sup> (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)                         |
| Grand développement (H>25m)     | 18 m <sup>3</sup>                                                           | 5m <sup>3</sup> (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)                         |

Source : Grenoble Alpes Métropole

➤ Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité dans le tissu bâti

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.

Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.



### Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes.

En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.



➤ Essences à privilégier

Les essences ci-dessous sont extraites du guide « Planter des haies champêtres en Isère » produit par le conseil départemental.

Essences recommandées pour des haies taillées de 1 mètre de large et 2,5 mètres de haut







### Essences recommandées pour des haies libres de 2 à 3 mètres de haut









Essences recommandées pour des haies brise-vent de plus de 6 mètres de haut

## **ANNEXE N°6 : NUANCIER**

# Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Règlement écrit
- Annexe n°6 : Nuancier de couleurs





# Pourquoi établir un nuancier de couleur ?

## Le cadre de vie

La richesse du territoire de Trept repose sur son identité unique, façonnée par une architecture traditionnelle avec des toitures en tuiles rouges ou bruns ou type dauphinoise avec 4 pans, des encadrements en pierre et des volets colorés. En définissant un nuancier, la commune souhaite préserver cette identité visuelle qui fait le caractère de ses paysages urbains et ruraux, tout en valorisant son patrimoine architectural et historique.

## Harmoniser l'aménagement

Afin d'assurer une continuité dans l'aménagement des espaces de la commune, ce nuancier propose des palettes de couleurs adaptées aux ambiances urbaines du territoire. Il s'agit de garantir une harmonie entre les bâtiments existants et les constructions futures, pour un cadre de vie agréable et respectueux de l'histoire du territoire.

## Protéger le paysage rural

Les couleurs sélectionnées permettent aux constructions de mieux s'intégrer dans leur environnement naturel ou bâti. Que ce soit pour les maisons du bourg situées dans le noyau historique, les maisons situées dans la zone pavillonnaire, ou au sein des différents hameaux, ce nuancier contribue à préserver l'équilibre entre paysage et urbanisation.

## Donner un cadre clair

Ce nuancier constitue une référence pour guider les habitants et professionnels dans leurs projets de construction ou de rénovation. Il offre un cap clair pour garantir la conformité des choix esthétiques avec les objectifs de la commune, tout en simplifiant l'instruction des autorisations d'urbanisme.



# Que réglemente le nuancier ?

## Les façades et les toitures

Les façades et toitures constituent les éléments les plus visibles et marquants des bâtiments, influençant fortement l'identité du paysage.

### Réglementation des façades

Les teintes des enduits ou peintures sont sélectionnées selon les matériaux locaux et les caractéristiques de la commune.

À Trept, les façades anciennes présentent des nuances de pierres naturelles et neutre, en lien avec la couleur des terres environnantes. Les tons trop vifs, peu compatibles avec le paysage, sont à éviter.

### Réglementation des toitures

Les toitures traditionnelles de Trept constituent l'un des points forts de son identité architecturale. Les nouvelles constructions devront, dans la mesure du possible, opter pour les typologies et caractéristiques emblématiques des toitures de la commune.

## Les menuiseries extérieures, clôtures, murs

Les menuiseries, clôtures, murs, bien que plus secondaires, participent à la perception d'ensemble du bâti et de l'espace public.

### Réglementation des menuiseries extérieures

Les fenêtres, volets et autres éléments menuisés doivent respecter une palette de couleurs définie afin d'être en harmonie avec l'environnement naturel et urbain.

### Réglementation des clôtures, murs

La clôtures et les murs visibles depuis la rue ou l'espace public doivent également s'inscrire dans le paysage.



*Le nuancier s'applique à l'ensemble du territoire communal, il diffère en fonction des périmètres définis par le CRAUP*



## Mode d'emploi et méthodologie

La classification NCS est un référencement universel. C'est l'un des systèmes les plus complets pour exprimer une teinte. Il est utilisé principalement pour qualifier les teintes de badigeons ou les enduits de façades. Le codage des couleurs se décompose en trois entités : la teneur en noir, la structuration du pale au soutenu et la teinte correspondant au pourcentage du mélange de deux couleurs fondamentales.

La méthodologie RAL repose sur la création de teintes normalisées, chaque couleur étant définie par un code unique et un nom. Dans le système RAL Classic, les couleurs sont identifiées par un code à quatre chiffres accompagné d'un nom officiel, traduit dans plusieurs langues. Ces couleurs sont regroupées par familles chromatiques et standardisées à l'aide d'échantillons physiques et numériques pour garantir leur reproductibilité. D'autres systèmes, comme RAL Design, utilisent un codage à sept chiffres basé sur des paramètres colorimétriques (teinte, luminosité, saturation), sans nom associé, pour répondre aux besoins des architectes et designers. Le nuancier RAL est aujourd'hui largement utilisé dans la peinture industrielle, la menuiserie, la serrurerie, le design et l'architecture.

# Noyaux historiques

## NUANCIER – FOND DE FAÇADE

Le nuancier propose une gamme standard, utilisable par tous, s'appuyant la chromatique naturelle. Elle n'est pas limitative et a été retenue pour favoriser l'harmonie des nouvelles façades avec l'environnement naturel et urbain de la commune. Exceptionnellement, s'il est argumenté, le choix peut déroger selon la nature du bâti, des traces de badigeons anciens, une étude historique motivée, ...

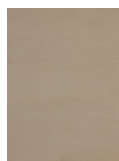
Les teintes discrètes et neutres de type des nuances de pierres naturelles et neutre, en lien avec la couleur des terres environnantes sont à privilégier.

Ne pas utiliser des enduits, peintures ou matériaux aux teintes inadaptées à l'environnement : les couleurs trop vives, trop contrastées ou trop saturées tranchent avec l'unité paysagère et architectural du village.

**Les couleurs d'enduits suivantes sont conseillées :** ocres jaunes, neutres chauds, beige, gris, blanc



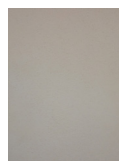
NCS S 3010-Y60R



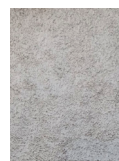
NCS S 4010-Y30R



NCS S 3020-Y60R



NCS S 4005-G80Y



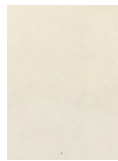
NCS S 3500-N



NCS S 5010-Y10R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 1505-G80Y



NCS S 1010-Y20R



NCS S 0907-Y10R

**Les couleurs d'enduits suivantes sont déconseillées :** violet, bleu, vert, gris foncé, rose, etc.



NCS S 6010-R10B



NCS S 1030-R80B



NCS S 3020-G30Y



NCS S 3502-Y



NCS S 6030-R10B



NCS S 3010-R30B



NCS S 4500-N

Les enduits et revêtements doivent être préservés ou restaurés dans leur teinte et leur texture d'origine.



Les matériaux principaux sur la commune sont : la pierre et le parement



## NUANCIER – MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets) ainsi que les ferronneries et serrureries doivent s'inscrire dans une continuité stylistique avec le bâti existant. Il est recommandé d'utiliser des matériaux traditionnels, notamment le **bois** pour les volets et menuiseries.

Le **PVC** peut également être utilisé à condition que les couleurs utilisées soient **neutres** et **cohérentes** avec les bâtiments environnants. Cependant, une attention particulière doit être apportée aux coffres des volets en PVC qui doivent être soit intégrés dans l'architecture du bâtiment, soit minimisés en utilisant des couleurs adaptées.

**Les couleurs ci-après sont à privilégier :** Couleurs pas vives mais atténuées : brun, bleu et vert pales, gris clair, etc.



**RAL 8017**  
Chocolate Brown



**RAL 260 50 15**  
Mahonia Berry Blue



**RAL 180 80 10**  
Light Teal



**RAL 7015**  
Slate Gray

**Les couleurs ci-après sont à proscrire :**



**RAL 020 30 30**  
Crystal Dark Red



**RAL 020 20 10**  
Night Red



**RAL 270 50 40**  
Cornflower Blue



**RAL 9005**  
Jet Black

## NUANCIER – TOITURES

La toiture doit être réalisée en matériaux traditionnels, avec une préférence pour les **tuiles mécaniques en terre cuite de couleur rouge vieilli ou brune**.

Les matériaux modernes tels que les **ardoises artificielles** ou les **tuiles en béton** sont **interdites** dans le Plan Local d'Urbanisme, tout comme les **toitures noires**, qui dénaturent l'authenticité et l'identité locale de la commune.

L'intégration des éléments techniques (lucarnes, verrières) doit être étudiée afin de préserver l'harmonie de la silhouette urbaine.

La pente traditionnelle des toitures doit être conservée.



## NUANCIER – MURS ET CLÔTURES

Les murs en **palis** et en **bigues** sont à privilégier afin de conserver l'identité et la tradition architectural des bâtis de Trept.



Les clôtures sur rue doivent être conçues en cohérence avec l'architecture du bâtiment et les constructions avoisinantes. Leur intégration harmonieuse contribue à la continuité et à l'harmonie du paysage urbain.

Les parties pleines des clôtures doivent être réalisées en **Pierre** ou en **enduit**, dans des **teintes en accord avec les matériaux des constructions environnantes**.

Les **clôtures pleines et trop hautes**, créant un effet de barrière massive et nuisant à la perception du paysage urbain sont **à proscrire**. Ne pas installer de clôtures inadaptées au caractère du quartier : les modèles uniformisés, en PVC ou en matériaux discordants avec l'architecture locale, dénaturent l'identité du bâti sont à proscrire.

Les portails et portillons doivent être proportionnés et conçus avec des **matériaux et finitions en harmonie avec la clôture et le bâti**.

Les murets en moellons doivent également être recouverts d'enduits, conformément aux enduits conseillés pour les façades des bâtiments.

# Tissu pavillonnaire

## NUANCIER – FOND DE FAÇADE

Le nuancier propose une gamme standard, utilisable par tous, s'appuyant la chromatique naturelle. Elle n'est pas limitative et a été retenue pour favoriser l'harmonie des nouvelles façades avec l'environnement naturel et urbain de la commune. Exceptionnellement, s'il est argumenté, le choix peut déroger selon la nature du bâti, des traces de badigeons anciens, une étude historique motivée, ...

Les teintes discrètes, minérales, claires et neutres de type des nuances de pierres naturelles sont à privilégier.

Ne pas utiliser des enduits, peintures ou matériaux aux teintes inadaptées à l'environnement : les couleurs trop vives, trop contrastées ou trop saturées tranchent avec l'unité paysagère et architectural du village.

**Les couleurs d'enduits suivantes sont conseillées :** ocres jaunes, neutres chauds, beige, gris, blanc



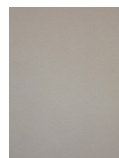
NCS S 3010-Y60R



NCS S 4010-Y30R



NCS S 3020-Y60R



NCS S 4005-G80Y



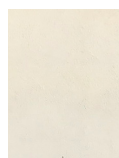
NCS S 3500-N



NCS S 5010-Y10R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 1505-G80Y



NCS S 1010-Y20R



NCS S 0907-Y10R

**Les couleurs d'enduits suivantes sont déconseillées :** violet, bleu, vert, gris foncé, rose, etc.



NCS S 6010-R10B



NCS S 1030-R80B



NCS S 3020-G30Y



NCS S 3502-Y



NCS S 6030-R10B



NCS S 3010-R30B



NCS S 4500-N

Les enduits et revêtements doivent être préservés ou restaurés dans leur teinte et leur texture d'origine.

# NUANCIER – MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets) ainsi que les ferronneries et serrureries doivent s'inscrire dans une continuité stylistique avec le bâti existant.

Les volets doivent s'harmoniser avec l'architecture locale, en privilégiant des **matériaux traditionnels** comme le **bois**, ou, si du **PVC ou de l'aluminium** est utilisé, en **imitant l'apparence des matériaux d'origine**. Choisissez des **couleurs sobres et naturelles** issues de la palette définie, afin de respecter l'harmonie des façades et éviter des contrastes trop marqués.

**Les couleurs ci-après sont à privilégier :** Couleurs pas vives mais atténuées : brun, bleu et vert pales, gris clair, etc.



**RAL 8017**  
Chocolate Brown



**RAL 260 50 15**  
Mahonia Berry Blue



**RAL 180 80 10**  
Light Teal



**RAL 7015**  
Slate Gray

**Les couleurs ci-après sont à proscrire :**



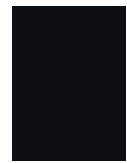
**RAL 020 30 30**  
Crystal Dark Red



**RAL 020 20 10**  
Night Red



**RAL 270 50 40**  
Cornflower Blue



**RAL 9005**  
Jet Black

## NUANCIER – TOITURES

La toiture doit être réalisée en matériaux traditionnels, avec une préférence pour les **tuiles mécaniques en terre cuite de couleur rouge vieilli ou brune**.

Les matériaux modernes tels que les **ardoises artificielles** sont **interdites** dans le Plan Local d'Urbanisme, tout comme les **toitures noires**, qui dénaturent l'authenticité et l'identité locale de la commune.

L'intégration des éléments techniques (lucarnes, verrières) doit être étudiée afin de préserver l'harmonie de la silhouette urbaine.

La pente traditionnelle des toitures doit être conservée.



## NUANCIER – MURS ET CLÔTURES

Les clôtures doivent être pensées de manière à s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Les clôtures rigides, telles que les grillages en PVC ou les panneaux de béton, ne sont pas adaptées à un cadre urbain harmonieux et ne sont pas autorisées.

Les murs en **pierre, palis ou bigues** sont à privilégier.

Les murs qui ne sont pas enduits sont à éviter.

Préférez des murs en palis ou en bigues bas qui permettent une certaine transparence, créant ainsi un lien visuel entre l'espace privé et l'espace public.

# Hameaux et habitat diffus

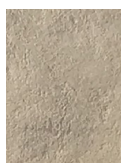
## NUANCIER – FOND DE FAÇADE

Le nuancier propose une gamme standard, utilisable par tous, s'appuyant la chromatique naturelle. Elle n'est pas limitative et a été retenue pour favoriser l'harmonie des nouvelles façades avec l'environnement naturel et urbain de la commune. Exceptionnellement, s'il est argumenté, le choix peut déroger selon la nature du bâti, des traces de badigeons anciens, une étude historique motivée, ...

Les teintes naturelles, minérales et sobres, en cohérence avec l'environnement alentour sont à privilégier.

Ne pas utiliser des enduits, peintures ou matériaux aux teintes inadaptées à l'environnement : les couleurs trop vives, trop contrastées ou trop saturées tranchent avec l'unité paysagère et architectural du village.

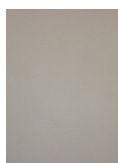
**Les couleurs d'enduits suivantes sont conseillées :** ocres jaunes, neutres chauds, beige, gris, blanc



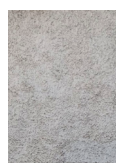
NCS S 3010-Y60R



NCS S 4010-Y30R



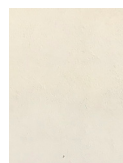
NCS S 4005-G80Y



NCS S 3500-N



NCS S 2010-Y40R



NCS S 1505-G80Y



NCS S 1010-Y20R



NCS S 0907-Y10R

**Les couleurs d'enduits suivantes sont déconseillées :** violet, bleu, vert, rose, etc.



NCS S 6010-R10B



NCS S 1030-R80B



NCS S 3020-G30Y



NCS S 3010-R30B

L'enduit à la chaux, la pierre ou la brique sont à privilégier, particulièrement à proximité des noyaux historiques, afin de préserver le caractère du paysage bâti.

# NUANCIER – MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets) ainsi que les ferronneries et serrureries doivent s'inscrire dans une continuité stylistique avec le bâti existant. Il est recommandé d'utiliser des matériaux traditionnels, notamment le **bois** pour les volets et menuiseries.

Le **PVC** peut également être utilisé à condition que les couleurs utilisées soient neutres et cohérentes avec les bâtiments environnants. Cependant, une attention particulière doit être apportée aux coffres des volets en PVC qui doivent être soit intégrés dans l'architecture du bâtiment, soit minimisés en utilisant des couleurs adaptées.

Les volets doivent s'accorder avec l'architecture locale en reprenant des modèles **pleins** ou **persiennes** traditionnels. Ils doivent être peints dans des teintes **sobres et naturelles**. Les couleurs trop vives ou discordantes ne sont pas autorisées pour préserver l'unité visuelle.

**Les couleurs ci-après sont à privilégier : Couleurs pas vives mais atténuées : brun, bleu et vert pales, gris clair, etc.**



**RAL 8017**  
Chocolate Brown



**RAL 260 50 15**  
Mahonia Berry Blue



**RAL 180 80 10**  
Light Teal

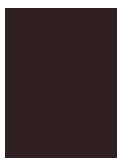


**RAL 7015**  
Slate Gray

**Les couleurs ci-après sont à proscrire :**



**RAL 020 30 30**  
Crystal Dark Red



**RAL 020 20 10**  
Night Red



**RAL 270 50 40**  
Cornflower Blue



**RAL 9005**  
Jet Black



## NUANCIER – TOITURES

Les **toitures** doivent conserver des formes traditionnelles, comme les **toits à deux pans ou en pente douce**, en évitant les volumes trop contemporains.

Les toits avec de faibles pentes ou des toits plats sont interdits.

Les **matériaux de couverture**, tels que les **tuiles**, doivent **s'accorder avec le bâti environnant** pour assurer une continuité architectural. Les **tuiles mécaniques en terre cuite de couleur rouge vieilli** sont privilégiées.

Les lucarnes et chiens-assis doivent rester discrets et s'intégrer harmonieusement.

Les débords de toiture et gouttières doivent être soignés pour éviter toute rupture esthétique.



## NUANCIER – MURS ET CLÔTURES

Les matériaux locaux et traditionnels, comme les murets en pierre ou les murs en palis sont à privilégier.

Les murs opaques et les clôtures trop hautes, qui coupent visuellement l'espace et créent une impression d'enfermement sont à éviter.

Les haies, les clôtures ajourées ou les ganivelles en bois, qui favorisent une transition douce avec l'espace public sont à privilégier.

**ANNEXE N°7 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES  
SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE RETRAIT-  
GONFLEMENT DES ARGILES**

# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

**Vous vendez un terrain constructible**

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

**Vous achetez un terrain constructible**

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Vous faites construire une maison individuelle**

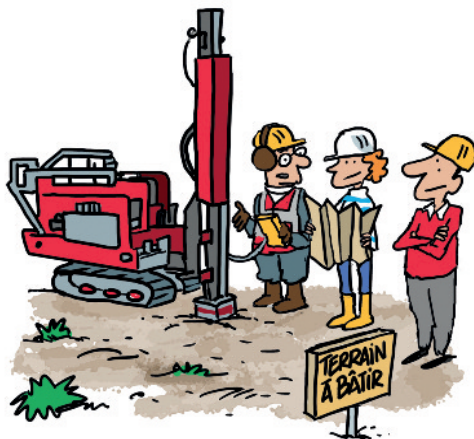
- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles  
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



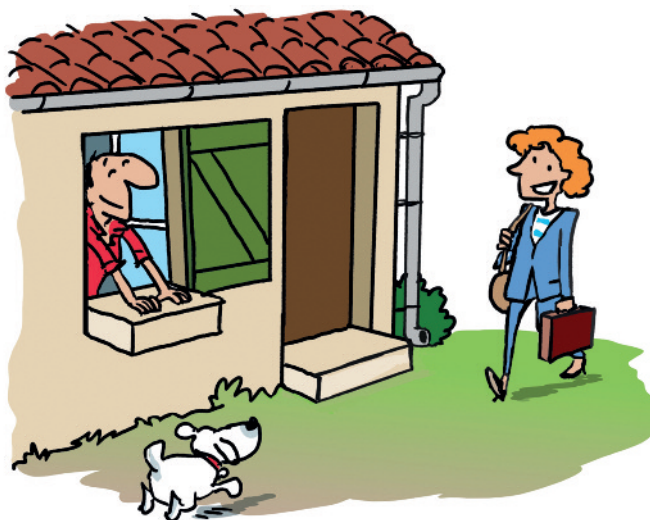
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie  
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

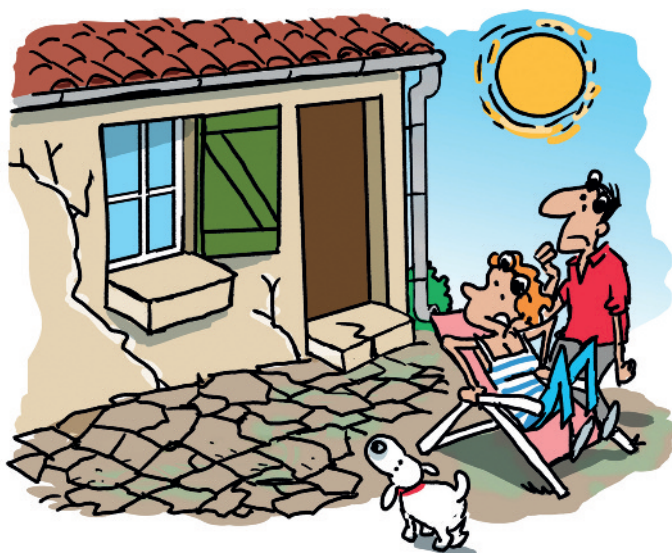
**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),**  
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation  
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se  
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières  
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude  
géotechnique de conception).

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

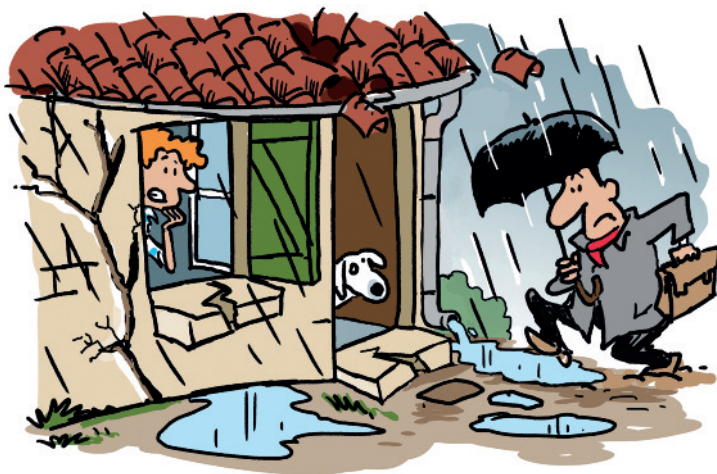


### Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

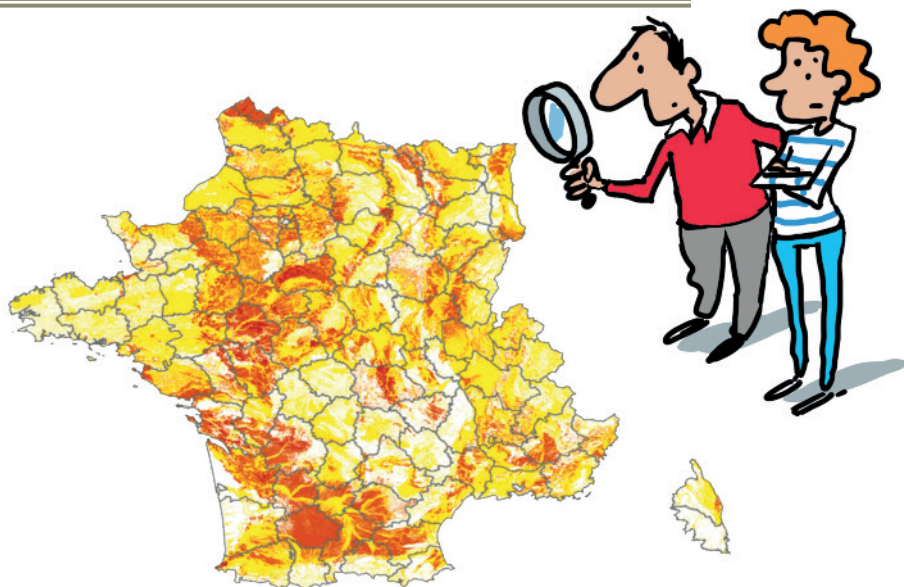
Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**



## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

faible

moyenne

forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

**48 %** du territoire

**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

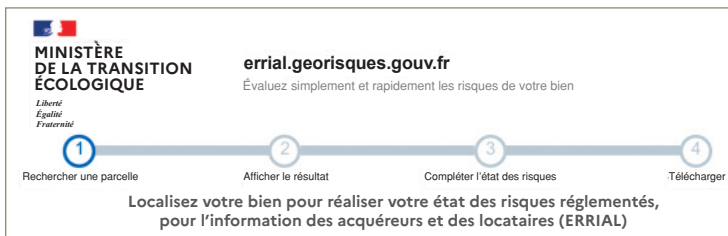
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Adresse complète  
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle  
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

**Afficher le résultat**

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

**Argile**

3/3

1 : Exposition faible  
2 : exposition moyenne  
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**  
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>  
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

**30** ans

*Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020*

### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





## L'étude géotechnique de conception

**Le constructeur a le choix entre :**

- ✓ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;**
- ✓ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

Valable pour toute la durée du projet

*Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020*

### **À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?**

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### **Sur quoi est basée cette étude ?**

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### **Quelle est sa durée de validité ?**

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### **Qui paie l'étude géotechnique de conception ?**

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



# CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



**Maître d'ouvrage**



**Maître d'œuvre**



**Constructeur**



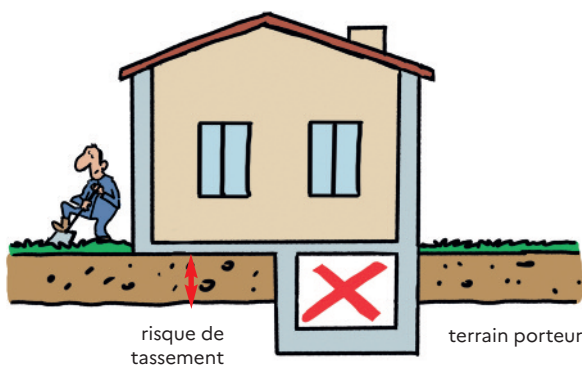
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

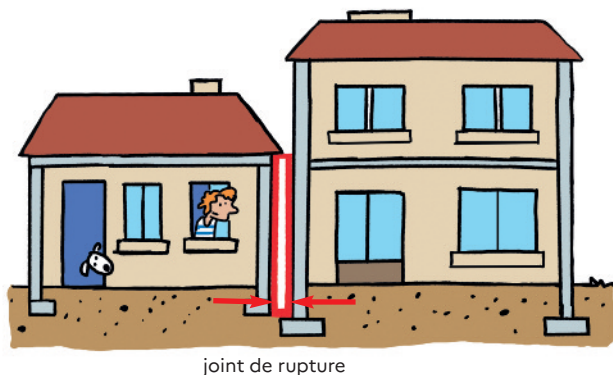
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



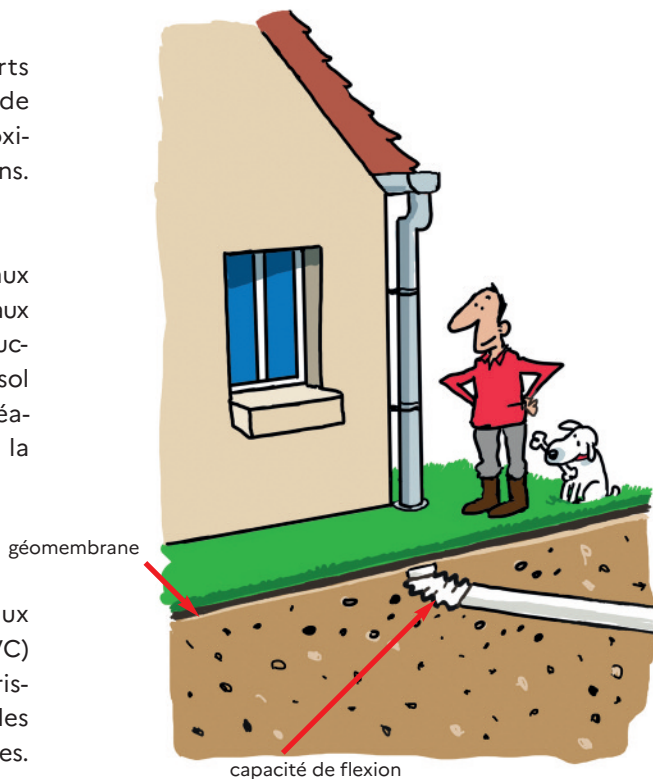
- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.





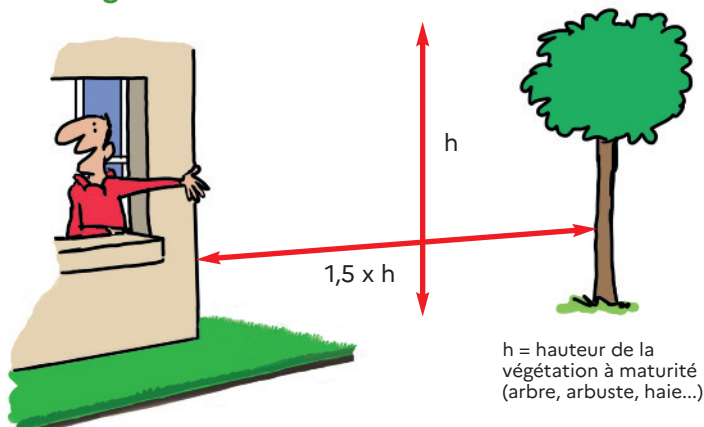
## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

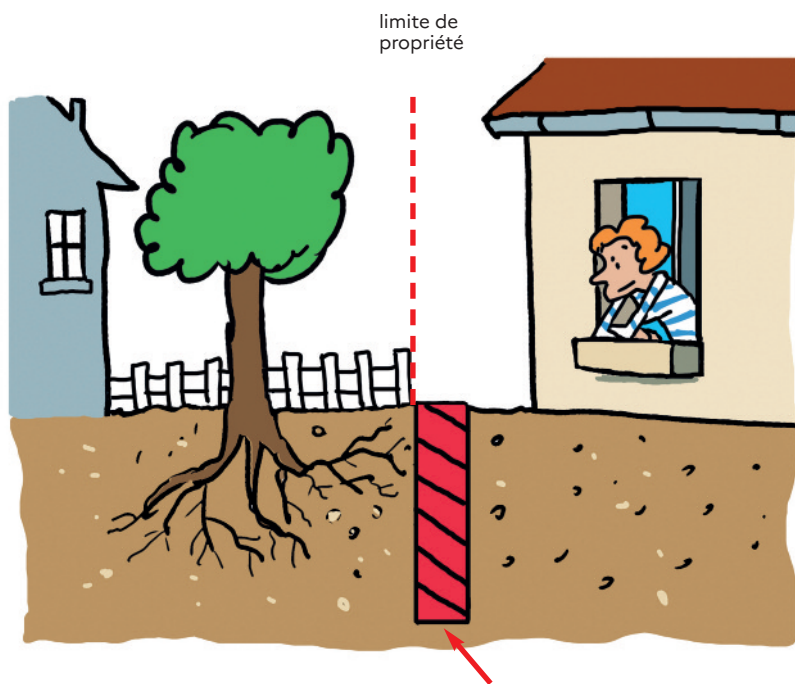


## Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.







écran antiracines profondeur minimum 2 mètres  
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

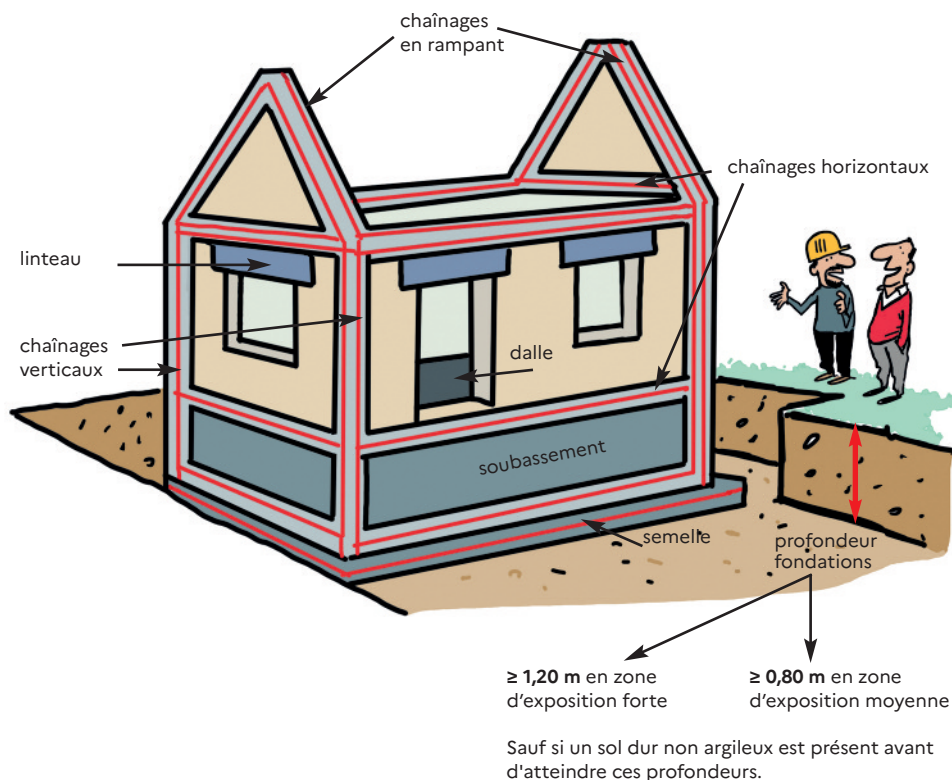
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



## POUR EN SAVOIR PLUS...

---

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>