

4A

REGLEMENT



ARRET

PLU

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal du 11 Mai 2011

Révisions et modifications :

Prescription de la révision générale du PLU par délibération du Conseil Municipal du 9 Septembre 2020

Arrêt et bilan de la concertation par délibération du Conseil Municipal du ...
Septembre 2023

Référence : 48012

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
Règlement de la zone UB	24
Règlement de la zone UD	35
Règlement de la zone UH	45
Règlement de la zone UE	54
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	61
Règlement de la zone 1AUa	62
Règlement de la zone 1AUb	70
Règlement de la zone AU	83
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	86
Règlement de la zone Agricole.....	87
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	104
Règlement de la zone Naturelle.....	105
TITRE 6 : Annexes	118
1. Liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination	119
2. Lexique	123

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-MENOUX.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :**

« 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 ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :**

(article R.151-20)

«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.».

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :**

(articles– R.151-22 – R.151-23)

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

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«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.».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

- **Adaptations mineures :**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme de Saint-Menoux peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L152-3° du CU. Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

- **Dérogations dans le cadre des dispositions prévues aux articles L152-4° à L152-6° du code de l'urbanisme :**

Uniquement dans le cadre des dispositions prévues aux articles L152-4° à L152-6° du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut :

- Par décision motivée, déroger à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :
 - o La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
 - o La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
 - o Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- Par décision motivée, dans les limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU :
 - o Relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser,
 - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes¹ ;
 - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes² ;
 - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
 - L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Ces dérogations ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ; aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ; aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code et aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.
 - o Relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.
 - o Relatives à la hauteur, afin d'autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

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

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est

¹ Applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

² Applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Saint-Menoux s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions au sein d'une même opération. En conséquence, toute opération d'aménagement (lotissement par exemple), toute division foncière en vue de construire devra se conformer aux règles du présent PLU.

Les règles s'appliquent dans le cadre des opérations d'ensemble à l'échelle de chaque lot et non uniquement pour la limite extérieure de l'opération.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Selon l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, 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. **Cette disposition est applicable sur le territoire communal.**

Exemples (CAUE Gers) :



Cas jugés par la CAA de Bordeaux comme ne présentant pas l'essentiel des murs porteurs ou ne présentant pas un intérêt architectural ou patrimonial.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.


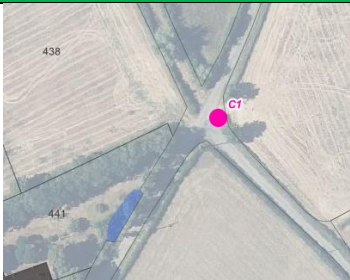

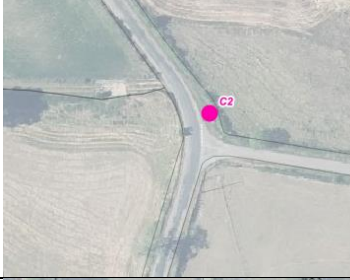


DG 10 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS




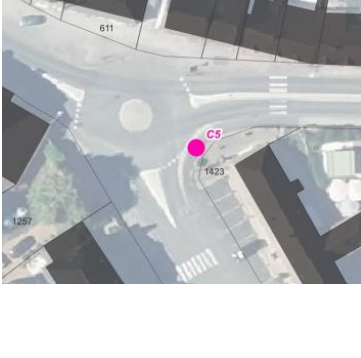




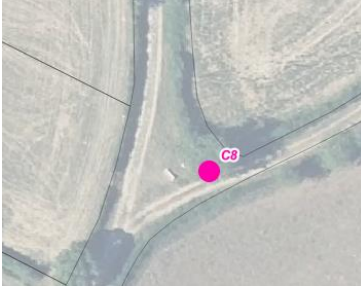
Les constructions, infrastructures, superstructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones du présent PLU, sous-secteurs compris.








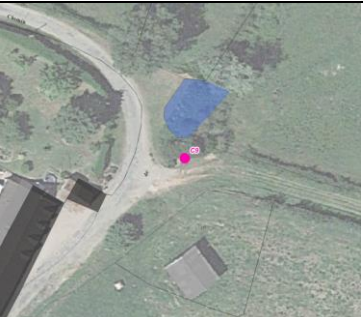
Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans l'ensemble des zones du PLU, y compris les éléments identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

DG 11 – ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19° DU CODE DE L'URBANISME

Les Croix			
Numéro	Photo /	Extrait plan cadastral	Présentation
C1			Pré-Minot Intersection chemin des Garandons
C2			Le Goutet intersection chemin des Garandons et RD58
C3			Clusors devant route d'accès au château de Clusors

<p>C4</p>			<p>Bourg – Est intersection route de Bourbon (RD953) et route vers le château de Souys</p>
<p>C5</p>			<p>Le Bourg intersection Route de Bourbon (RD953) et RD253</p>
<p>C6</p>			<p>Le Bourg place de la Croix</p>
<p>C7</p>			<p>Le Bourg intersection rue du Stade, rue des Ecoles et RD953</p>
<p>C8</p>			<p>Les Rateliers chemin de Joux à Saint-Menoux</p>

C10			<p>Montrouchet chemin de Batardeau à Montrouchet</p>
C11			<p>Les Beguets Chemin des Beguets</p>
C12			<p>Les Bruyères Croix intersection chemin de Saint- Aubin-le-Monial à Saint-Menoux et chemin de Lavia au château de la Mhotte</p>
C13			<p>Parcelle n°C478 Base de la Croix, Verne</p>








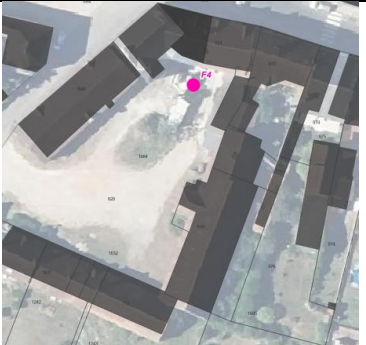


Prescriptions :


La destruction des croix est interdite.

L'entretien et la mise en valeur de la Croix doit être recherchée.






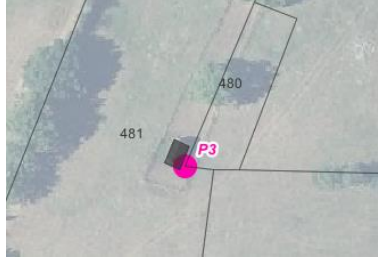
Le déplacement de la Croix est autorisé à condition que le nouvel emplacement permette la visibilité de l'élément depuis l'espace public.

La visibilité des éléments identifiés doit être préservée, voire confortée. Pour cela notamment, les abords immédiats doivent être entretenus.

Le patrimoine lié à l'eau : fontaines, lavoirs			
Numéro	Photo		Présentation
F1			Le Bourg rue de la Fontaine « Fontaine du Bon Saint-Menoux »
F2			Parcelle n°B741 Le Bourg Rue de la Fontaine (Creux Saint-Martin)
F3			Le Bourg Place de la Mairie Puit
F4			Parcelle n°B820 Le Bourg, Impasse du Couvent
F5			Parcelle n°B825 Le Bourg, Jardin de l'Eglise

F6			Les Ramets
----	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	------------

Prescriptions :
 L'entretien et la mise en valeur des éléments identifiés doivent être recherchés.
 Les éléments de décors feront l'objet d'une attention particulière.
 La visibilité des éléments identifiés doit être préservée, voire confortée. Pour cela notamment, les abords immédiats doivent être entretenus.
 En cas de modification de l'aspect ou d'entretien, les matériaux et couleurs utilisés doivent rechercher l'aspect traditionnel.

Autres éléments de patrimoine ponctuel			
Numéro	Photo	Extrait cadastral	Présentation
P1			Chemin de Saint-Jacques Rue des Essanyiers
P2			Equanimité Rue des Essanyiers
P3			Clusors

P4			Statut de l'enfant et de l'oiseau à protéger à part chemin de Joux à Saint-Menoux
P5			Domaine public, Rue des Roses Poids public

Prescriptions :




L'entretien et la mise en valeur des éléments identifiés doivent être recherchés.










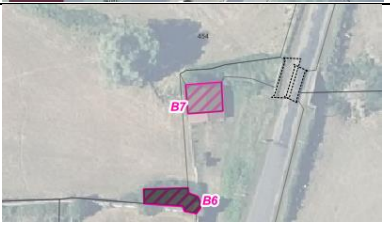
Les éléments de décors feront l'objet d'une attention particulière.











La visibilité des éléments identifiés doit être préservée, voire confortée. Pour cela notamment, les abords immédiats doivent être entretenus.





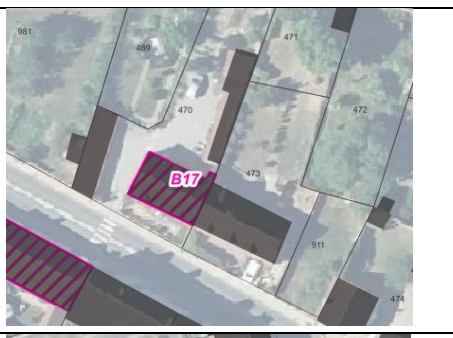




En cas de modification de l'aspect ou d'entretien, les matériaux et couleurs utilisés doivent rechercher l'aspect traditionnel.






Les bâtiments remarquables à protéger


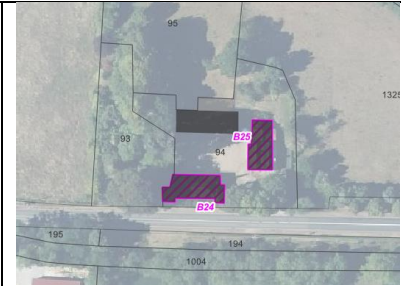
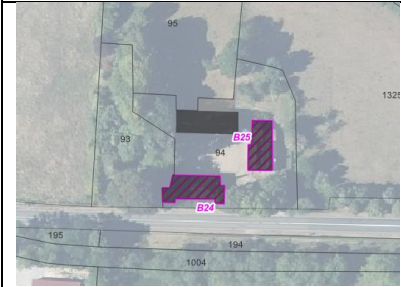





Numéro	Photo	Extrait cadastral	Présentation
B1	/		Parcelle n°A95 Lavin Maison bourgeoise
B2			Parcelle n°A576 Les Govignons Maison bourgeoise

B3			Parcelle n°A677 Bellevue Maison bourgeoise
B4			Parcelle n°A677 Bellevue Maison bourgeoise
B5			Parcelle n°A455 Le Goutet Partie du Château du Goutet
B6			Parcelle n°A455 Le Goutet Tour d'enceinte du Château du Goutet
B7			Parcelle n°A454 Le Goutet Lavoir communal du Goutet
B8			Parcelle n°A134 Lepaud
B9			

<p>B10</p>			<p>Château de Lepaud</p>
<p>B11</p>			<p>Parcelle n°B30 Souys Domaine de Souys</p>
<p>B12</p>			<p>Parcelle n°C532 La Mhotte.</p>
<p>B13</p>			<p>Parcelle n°B551 La Mhotte Château de la Mhotte</p>
<p>B14</p>			<p>Parcelle n°B551 La Mhotte</p>

<p>B15</p>	<p>/</p>		<p>Parcelle n°1655 Le Bourg, route de Bourbon</p>
<p>B16</p>			<p>Parcelle n°B880 Le Bourg rue Saint- Germain</p>
<p>B17</p>			<p>Parcelle n°B470 Le Bourg Rue Saint- Germain</p>
<p>B18</p>			<p>Parcelle n°B1559 Pigeonnier Le Bourg Rue de la Fontaine</p>
<p>B19</p>			<p>Parcelle n°B892 Le Bourg Route de Saint- Germain (RD953)</p>

<p>B20</p>			<p>Parcelle n°B548 Le Bourg 9 rue Ducarrouge</p>
<p>B21</p>			<p>Parcelles n°B608 et B920 Le Bourg 1 place du Calvaire</p>
<p>B22</p>			<p>Parcelle n°B1555 Le Bourg 2 place du Calvaire</p>
<p>B23</p>			<p>Parcelle n°B1625 Le Bourg 4 place du Calvaire</p>
<p>B24</p>			<p>Parcelle n°B1611 Le Bourg Route de Moulines</p>

B25			Parcelle n°B94 L'Assens Route de Moulins
B26			Parcelle n°B94 L'Assens Route de Moulins
B27			Parcelle n°B1629 RD58, au Sud du bourg
B28			Parcelles n°C40 et C41 Les Epignaux Corps de ferme
B29			Parcelle n°C961 Champcou

Les bâtiments identifiés comme remarquables doivent être entretenus. Leur entretien doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

- Toitures : leurs toitures conserveront leurs formes, pentes, types de matériaux de couverture, détails et ornements de toit, etc..., d'origine de la construction.
- Façades sur rue/voie publique : leurs façades conserveront un aspect similaire. Ainsi, il ne peut être appliqué d'enduit sur des façades non destinées à l'être. Inversement, si un enduit fait partie des dispositions originelles, il doit être conservé et entretenu ou refait avec l'aspect de finition originel et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition.
- De même, les éléments décoratifs (de sculpture, ferronnerie, menuiserie, faïence, ou peinture, etc....) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique.
- Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou les joints, à l'exception de badigeon au lait de chaux.

- Les nouveaux enduits doivent être au mortier de chaux. Il est recommandé de pratiquer des essais et échantillons à soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France avant réalisation de l'ensemble de la façade.

Si leur restauration (gros œuvre, stabilité, composition) est nécessaire, celle-ci est effectuée à l'identique de leur composition originelle, avec le revêtement de façade d'aspect identique et de couverture. L'intrusion de matériaux ou de mises en œuvre étrangers au type architectural est interdite, sauf en cas d'application de techniques contemporaines de restauration visant le même objectif.

Si le projet de restauration révèle :

- la disparition partielle d'éléments structurels, vitaux pour la stabilité de l'immeuble ou la cohérence de sa composition (poteau, trumeau...), il conviendra de les retrouver, sauf en cas de difficultés techniques.
- des motifs décoratifs endommagés ou en partie gommés (moultres, génoises sous toiture, garde-corps, persiennes par exemple...) il conviendra de les retrouver. Ces restitutions doivent être mentionnées lors des demandes d'autorisation de travaux. Elles sont effectuées à l'exemple d'éléments subsistants ou retrouvés ou à l'appui, quand ils existent, de documents écrits ou graphiques (par exemple : plans d'origine, gravures, photos anciennes, peintures, cartes postales anciennes, publication).

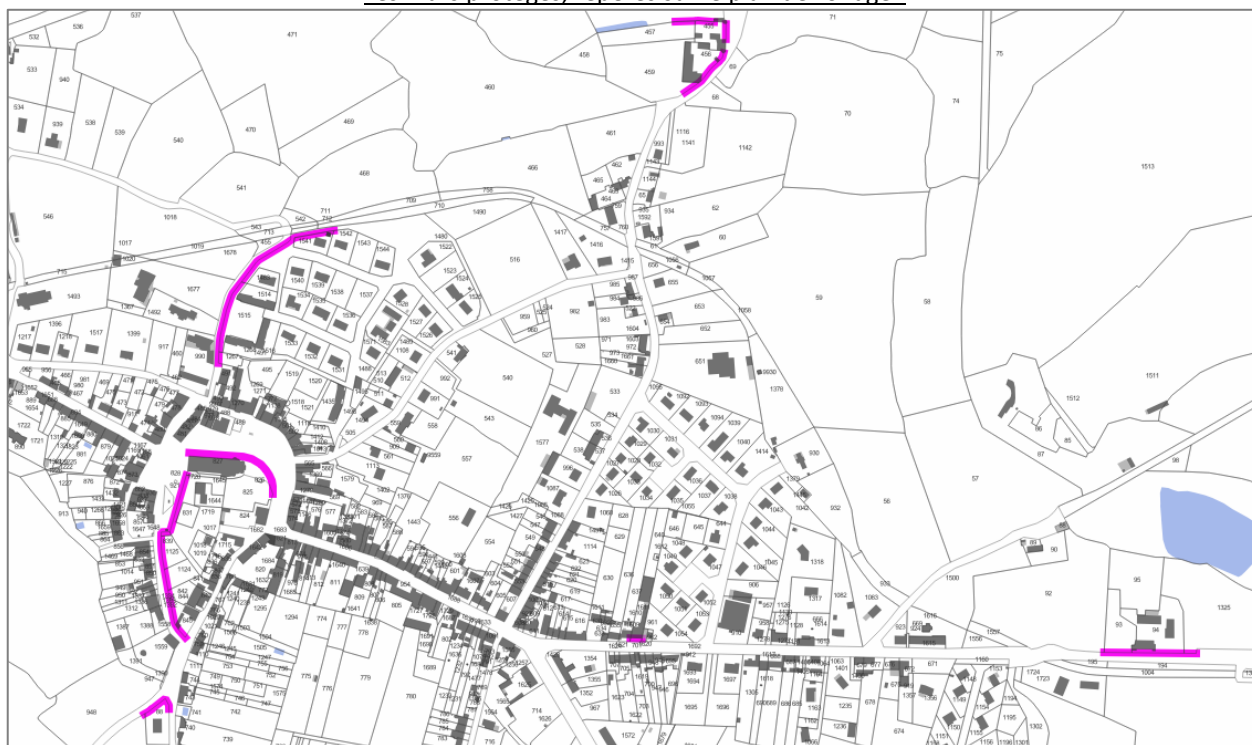
Les surélévations, adjonctions, extensions, modifications ou tous travaux de transformation qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de ces constructions sont interdits

Sur la façade principale : les nouvelles ouvertures doivent respecter les caractéristiques des ouvertures existantes.

La démolition de ces constructions peut exceptionnellement être admise si leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale originelle et si le projet de reconstruction ou d'aménagement en remplacement assure le maintien de la cohérence urbaine et paysagère.

Les murs en pierre à protéger

Les murs protégés, repérés sur le plan de zonage :



Les murs en pierre de part et d'autre doivent être restaurer en conservant les caractéristiques traditionnelles : pierres apparentes, tons similaire à la pierre naturelle,...

La hauteur des murs restaurés doit être au maximum de même hauteur que les murs les plus hauts situés le long du même chemin.

Centre Bourg patrimonial à préserver
Les prescriptions associées à cette trame sont intégrées au règlement de la zone UB.

DG 12 – CONTINUITES ECOLOGIQUES A PROTEGER, REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE

- **Les ripisylves de cours d'eau à protéger, au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme**

Sont interdits :

- création de retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) ;
- coupe rase afin ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont admis :

- L'imperméabilisation, remblaiement, affouillement, drainage ou assèchement pour l'accès ponctuel aux cours d'eau ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Le changement d'occupation du sol (défrichage) pour un accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ; pour des raisons de mise en sécurité des digues ; ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- La coupe rase d'essences exotiques envahissantes, réalisée de telle sorte à limiter le risque de dissémination de l'espèce ;
- La plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

- **Les secteurs d'étangs anciens à protéger, au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme**

Sont interdits :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- réduction de la strate herbacée héliophyte et des prairies permanentes autour ;
- changement d'occupation du sol (défrichage*) ;
- coupe rase* ;
- plantation de peupliers et de résineux.

Par exception, sont admis :

- assèchement, affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o usages locaux en matière d'exploitation des étangs ;
 - o aménagement d'ouvrage hydraulique ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichage*) pour :
 - o extension de la strate herbacée héliophyte* et des prairies permanentes ;
 - o accès ponctuel aux étang ancien en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des peupliers existants ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

- **Les plans d'eau et mares à protéger, au titre des articles L151-23° et R151-43 4° du code de l'urbanisme**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la BCAE 2023 applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole :

Sont interdits :

- réduction d'une mare inférieure ou égale à 50ares ;
- curage ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol(défrichement) ;
- coupe rase ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont admis :

- curage en automne ;
- assèchement, affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
 - o accès aux bêtes ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

- **Secteurs de forêt présumée ancienne (L151-23 et R151-43 5°)**

Sont interdits :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase*.

Par exception, sont admis :

- changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase :
 - o réalisée en application d'un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - o qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L124 5, L312-5 et L312-9 CF) ;
 - o justifiée par un dépérissement sanitaire avéré des arbres et une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

- **Les bosquets à protéger, au titre des articles L151-23° et R151-43 4° du code de l'urbanisme**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC 2023 et sans conséquence sur l'activité agricole,

Sont interdits :

- réduction d'un bosquet inférieur ou égale à 50 ares ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;

Par exception, sont admis :

- réduction maximum de 10 % – uniquement pour les bosquets supérieurs à 50 ares – calculée à la surface d'un secteur de bosquet présent dans une parcelle ou d'une ou des parties des secteurs de bosquet présentes dans une parcelle ;

- changement d'occupation du sol (défrichage) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication.

- **Les haies à protéger, au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la future BCAE 2023 (fiche BCAE8 2023) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole :

Sont interdits :

- suppression ;
- coupe rase ;
- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier sauce, robinier...) ;
- plantation d'une seule essence ;
- plantation d'essences ornementales ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, sont admis :

- La suppression justifiée par :
 - o La création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et/ou l'exploitation de la parcelle ;
 - o La création d'un cheminement piéton, à condition qu'une haie de caractéristiques similaires (longueur et essence) soit recréée le long du cheminement piéton.
 - o La création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o La réalisation – uniquement dans les cas d'impossibilité technique résultant de la configuration de la parcelle ou de la topographie des lieux – de travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- La coupe rase :
 - o pour la sécurité des biens et des personnes, en raison de risques sanitaires de type allergique, ou en raison de la qualité phytosanitaire des arbres et arbustes ;
 - o pour la régénération ou la revitalisation ;
- La plantation d'essences non locales mais non invasives et adaptées aux évolutions pédoclimatiques.

**TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine dense correspondant au centre bourg de Saint-Menoux, où les bâtiments sont en général construits à l’alignement des voies et en ordre continu.

Il s’agit d’une zone où la mixité et la densité sont recherchées.

Elle est concernée par une orientation d’aménagement et de programmation sectorielle : Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

I.1 Ub - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D’ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d’enseignement, de santé ou d’action sociale			X
	Salles d’art et de spectacles			X
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d’exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- L'industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol
- Les établissements d'enseignement, de santé ou d'actions sociales, les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du publics et les bureaux sont autorisées :
 - o à condition de disposer des capacités de stationnement suffisantes sur l'unité foncière ou à proximité, et de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage.
 - o dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes en dehors du tènement de la résidence principale.

3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies dans les secteurs concernés : il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

I.2 UB - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux à préserver, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme, pour la destination habitation est interdit.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Lorsqu'une construction principale (hors annexes et piscines) est déjà implantée sur la parcelle, une implantation différente est autorisée pour les autres constructions (y compris les annexes et piscines). Dans ce cas, les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions déjà existantes sur la parcelle et des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

- Dans le cas d'une parcelle « en drapeau »³, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage,
- Aux extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, à condition de tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le tènement ou les tènements limitrophes,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, à condition de ne pas remettre en cause l'accessibilité des trottoirs.
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

En cas d'implantation à l'alignement des voies ou emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, afin d'assurer la continuité du bâti existant. La distance par rapport aux autres limites séparatives ne doit pas être inférieure à 3 m.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins techniques, de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

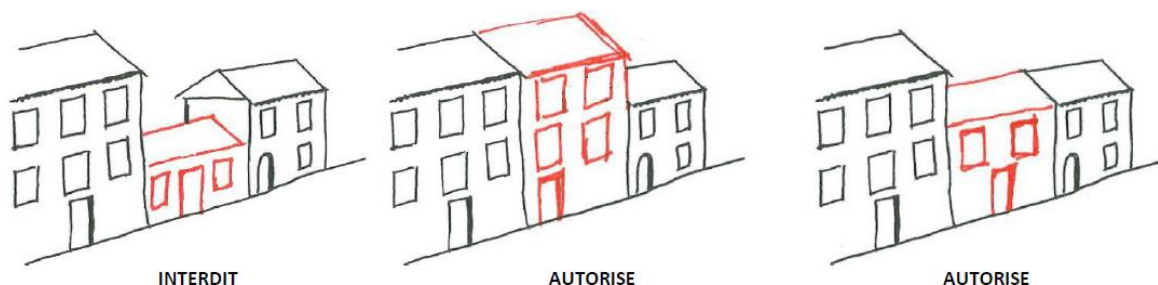
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou de l'acrotère ; cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

³ Une parcelle est dite en drapeau lorsque la limite de cette dernière par rapport à l'alignement est trop étroite pour permettre l'implantation d'une construction principale, et que la parcelle s'élargie en cœur d'îlot.



La hauteur des constructions principales doit correspondre à plus ou moins 1 m de hauteur maximum des constructions principales existantes sur les parcelles limitrophes.

Dans tous les cas, la hauteur ne peut pas être supérieure à 9 m à l'égout ou à l'acrotère.



Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter au maximum la hauteur existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

II.2 UB - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

Les projets situés dans le périmètre des Monuments Historiques doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut prescrire des dispositions différentes que celles énoncées ci-après.

1. Adaptation du terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre sont interdites.

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...) de l'orientation, des vents dominants.

Les formes doivent être de formes simples (faîtage droit ou en L).

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons. Les constructions doivent être plus longues que hautes, mais peuvent être aussi larges que hautes.

3. Toitures

Les toitures doivent être à 2 versants minimum avec un pente minimum de 38° (soit environ 80%).

Les toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, les compositions architecturales contemporaines ou pour des constructions de liaison.

Seules sont autorisées les ouvertures de toitures intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les chassis ouvrant type vélux sont également admis, sauf pour les toitures sur rue des bâtiments identifiés dans le secteur de « centre bourg patrimonial à préserver » repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU, sur lesquelles seules les lucarnes sont autorisées.

Tout élément de décors architectural traditionnel est préservé et mis en valeur, sauf contraintes techniques particulières.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates dont la teinte est dans les tons rouge brun vieilli.

En cas de toiture en ardoise, la rénovation ou l'extension du bâtiment peut être réalisée à l'identique (même aspect).

L'intégralité de la partie visible depuis l'espace public est plane sur toute sa longueur, les tuiles présentant un nez en biseau sont interdites.

En fonction de l'environnement architectural proche, les couvertures peuvent reprendre la typologie de l'architecture auvergnate : faible pente de 30° (soit environ 57%) et tuiles de couleur rouge nuancé de type canal ou à emboîtement de type romane à grandes ondes d'un module minimum de 13 tuiles au m².

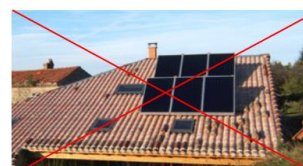
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement
à la pente du toit



Panneaux posés
sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont admis sur les pans de toitures côté route de Bourbon, rue des Roses et rue de la Fontaine, dans le périmètre de « centre bourg patrimonial à préserver » repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme, à condition de disposer de teintes similaires à l'existant ou dans les tons rouge brun vieilli.



Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant, incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

4. Façades

Les projets doivent prendre en compte l’obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d’un enduit.

Les constructions dont l’aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d’angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d’enduits en surépaisseur interdits : Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »



Exemple de finition type « nougat »



Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

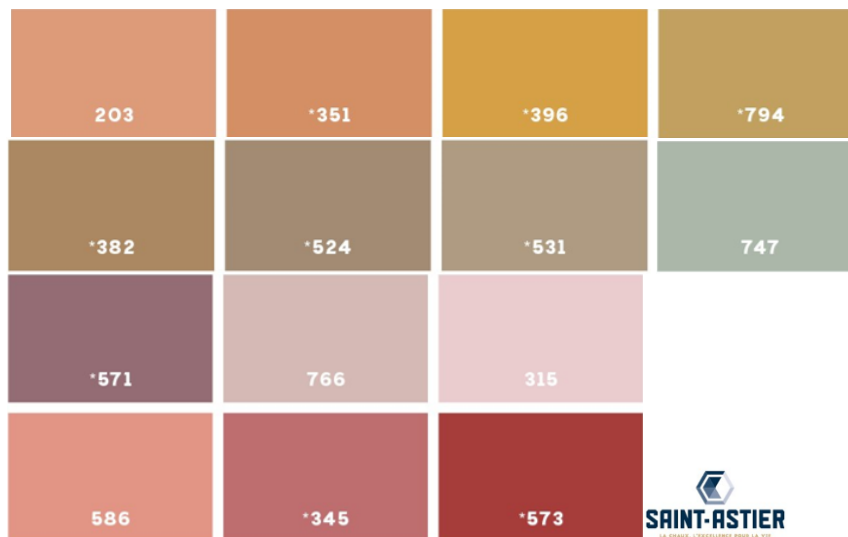
Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d’autres nuanciers) :

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24



En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries et les façades commerciales :



Les constructions existantes sont restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine :

- Les éléments de décors architecturaux traditionnels tels que les génoises, les encadrements d'ouverture en pierre ou en brique, les frontons et tout éléments sculptés doivent être préservés et les chaînages d'angle en pierre maintenus visibles et entretenus.
- Les fenêtres à meneaux sont préservées.

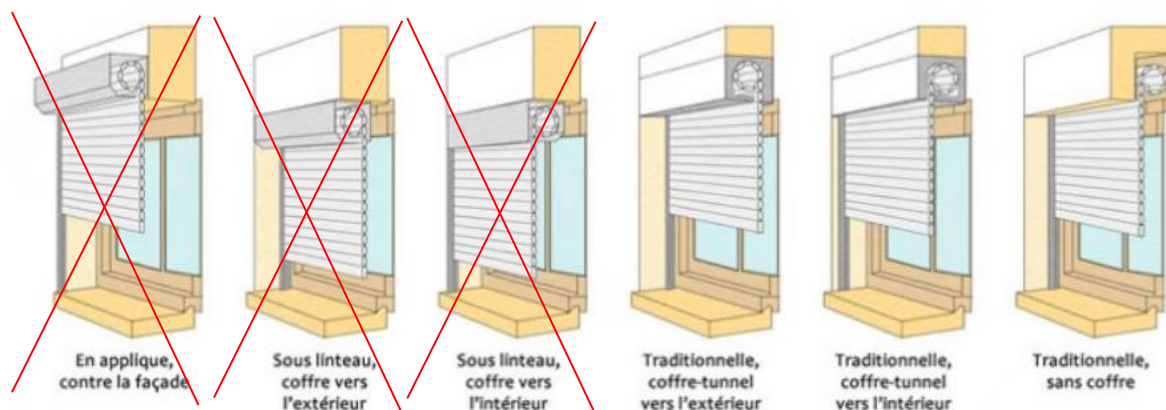


Exemple d'encadrement de façade, de génoise et de fenêtre à meneaux à protéger.



Exemple d'éléments de décors sculptés sur façade et d'encadrement d'ouverture en pierre à maintenir visible et à préserver.

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... sont interdits sur la façade principale visible depuis la rue principale (route de Bourbon, rue des Roses, rue de la Fontaine, rue du Carrouge, route les Condamines, rue de la Touraine, rue des Vignes).

Les bâtiments annexe et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

5. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol à condition que ces éléments ne soient pas implantés entre la façade du bâtiment et la rue. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

6. Les clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur rue, d'une hauteur maximum de 1.50 sont constituées :

- D'un mur dont l'aspect est similaire à la construction principale ou au mur de clôture limitrophe
- D'un mur d'une hauteur maximum de 1.20 m surmonté d'un dispositif de barreaudage similaire à ceux déjà existants sur la rue Feullin/route de Bourbon).



Exemple autorisé de mur surmonté de dispositif de barreaudage, rue Feullin

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme :

1. Prescriptions applicables au sein du « centre bourg patrimonial à préserver », repéré au titre de l'article L151-19° du CU :

Prescriptions applicables en plus des règles définies par le chapitre précédent :

Les éoliennes sont interdites.

L'isolation des bâtiments par l'extérieur n'est admise qu'à condition de démontrer qu'aucune autre solution technique n'est possible.

Les bâtiments doivent être entretenus. Leur entretien doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

Toitures : les toitures des bâtiments principaux (c'est-à-dire en dehors des annexes) doivent conserver leurs formes, pentes, types de matériaux de couverture, détails et ornements de toit, etc..., d'origine de la construction.

Façades sur rue : Il ne peut être appliqué d'enduit sur des façades non destinées à l'être. Inversement, si un enduit fait partie des dispositions originelles, il doit être conservé et entretenu et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition.

De même, les éléments décoratifs (de sculpture, ferronnerie, menuiserie, faïence, ou peinture, etc....) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou les joints, à l'exception de badigeon au lait de chaux.

Les nouveaux enduits doivent être au mortier de chaux.

Les nouvelles ouvertures doivent respecter les caractéristiques des ouvertures existantes.

L'intrusion de matériaux ou de mises en œuvre étrangères au type architectural est interdite, sauf en cas d'application de techniques contemporaines de restauration visant le même objectif.

Si le projet de restauration révèle :

- la disparition partielle d'éléments structurels, vitaux pour la stabilité de l'immeuble ou la cohérence de sa composition (poteau, trumeau...) : il convient de les retrouver, sauf en cas de difficultés techniques.
- des motifs décoratifs endommagés ou en partie gommés (moultures, génoises sous toiture, garde-corps, persiennes par exemple...) : il convient de les retrouver. Ces restitutions doivent être mentionnées lors des demandes d'autorisation de travaux. Elles sont effectuées à l'exemple d'éléments subsistants ou retrouvés ou à l'appui, quand ils existent, de documents écrits ou graphiques (par exemple : plans d'origine, gravures, photos anciennes, peintures, cartes postales anciennes, publication).

Les surélévations, adjonctions, extensions, modifications ou tous travaux de transformation sont interdits sur les façades sur les rues principales. En dehors des façades principales, ils sont interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions.

La démolition de ces constructions peut exceptionnellement être admise si leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale originelle.

2. Autres éléments repérés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme

Se reporter à la disposition générale **n°11**.

Au sein des parcs et jardins à préserver, identifiés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisés :

- Les annexes à l'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par unité foncière
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU maximum (en une fois).

Au sein de ces parcs et jardins, les espaces libres de constructions ou aménagement (hors espaces nécessaires à la desserte et au stationnement) doivent être maintenus en espace de pleine terre.

II.3 Ub - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue et le paysage, pièce n°3 du dossier de PLU.

En cas de réalisation de haies, les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

II.4 Ub - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Dans le cadre de constructions neuves uniquement (la réhabilitation et le changement de destination n'étant pas concerné par cette règle), il est imposé :

- la réalisation de 2 places de stationnement par logement,
- la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres destinations autorisées dans la zone.

Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 2 emplacements vélo par logement et 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**III.1 Ub - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les chemins existants à conserver et mettre en valeur identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées ouverts et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les chemins existants à protéger et maintenir ouverts, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être créés à l'endroit ou à proximité immédiate du tracé. Tout aménagement, construction, installation compromettant la réalisation de ces liaisons sont interdits.

III.2 Ub - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle, mais accueillant également une certaine mixité de fonctions, correspondant au tissu d'extension urbaine, à dominante pavillonnaire.

Elle est également concernée par une orientation d'aménagement et programmation thématique : Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 Ud - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel		X	
	Autre hébergement touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- La restauration et l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés uniquement dans le cadre d'une extension ou d'une annexe d'une activité déjà existante.
- L'industrie, les entrepôts et les bureaux sont autorisés dans la limite de 150 m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage,

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum,
- Les autres équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et bâtie.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes en dehors du tènement de la résidence principale.

3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies dans les secteurs concernés : il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

I.2 Ud - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 Ud - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'implantation des constructions doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

- Pour des raisons techniques :
 - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, à condition de ne pas remettre en cause l'accessibilité des trottoirs.
 - Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les piscines, le bassin de la piscine doit être implanté en retrait de minimum 1 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti,
- Pour des raisons techniques :
 - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est de 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter au maximum la hauteur existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour des raisons techniques aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

II.2 UD - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets situés dans le périmètre des Monuments Historiques doivent être soumis à l’avis conforme de l’Architecte des Bâtiments de France, qui peut prescrire des dispositions différentes que celles énoncées ci-après.

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :**1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...), de l’orientation et des vents dominants.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l’ensemble.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de façades doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les constructions doivent être plus longues que hautes, mais peuvent être aussi larges que hautes.

L’implantation des constructions doit être en lien avec la topographie, l’exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d’économie d’énergie, sauf en cas d’impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L’implantation et la disposition des constructions permettent de préserver des espaces d’intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

3. Toitures**- Formes des toitures :****Les constructions relevant des destinations habitations et équipements d’intérêt collectif et services publics, autorisés dans la zone :**

Les toitures sont à 2 versants minimum avec un pente minimum de 30° (soit environ 58%).

Les toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d’emprise au sol.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d’emprise au sol, les compositions architecturales contemporaines ou pour des constructions de liaison.

Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toitures intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les châssis ouvrant type vélux sont également admis.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates dont la teinte est dans les tons rouge brun vieilli.

Il peut cependant être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente, pour conserver la teinte existante.

Les constructions relevant des destinations commerces et activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, autorisés dans la zone :

Les toitures doivent être à deux versants avec une pente minimum de 10° (soit environ 18%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal.

Dans tous les cas, les toitures doivent présenter un aspect mat et une couleur pérenne dans la gamme des bruns foncés.

Dispositifs de production d'énergie :

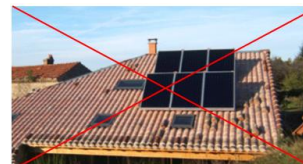
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

4. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d'angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d'enduits en surépaisseur interdits : Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »



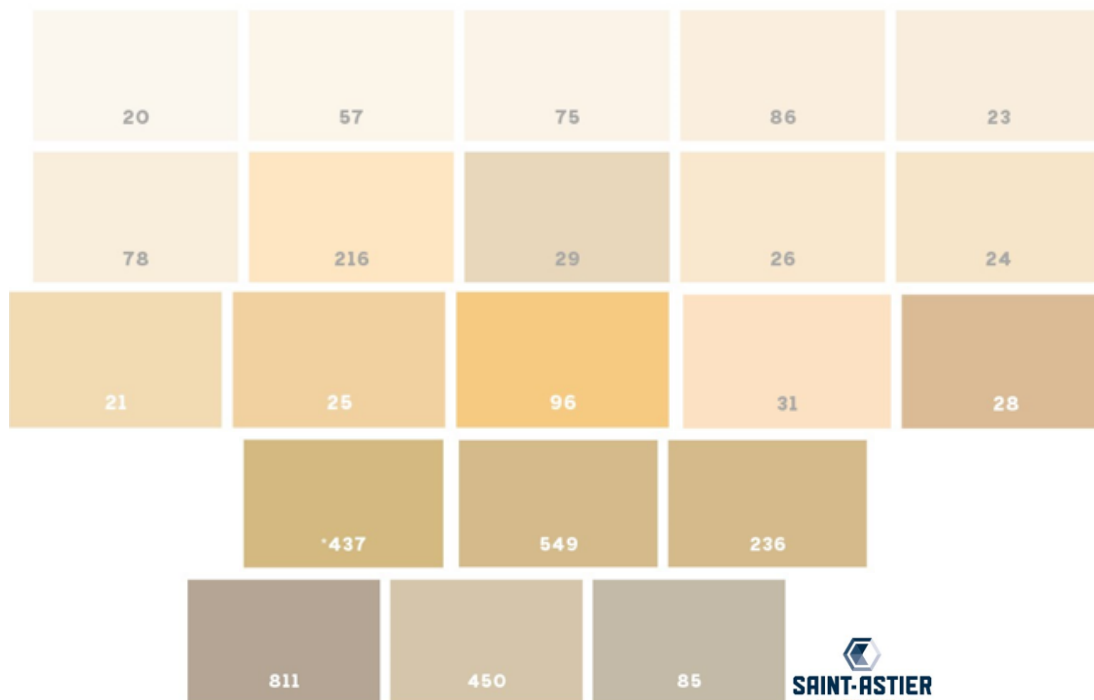
Exemple de finition type « nougat »



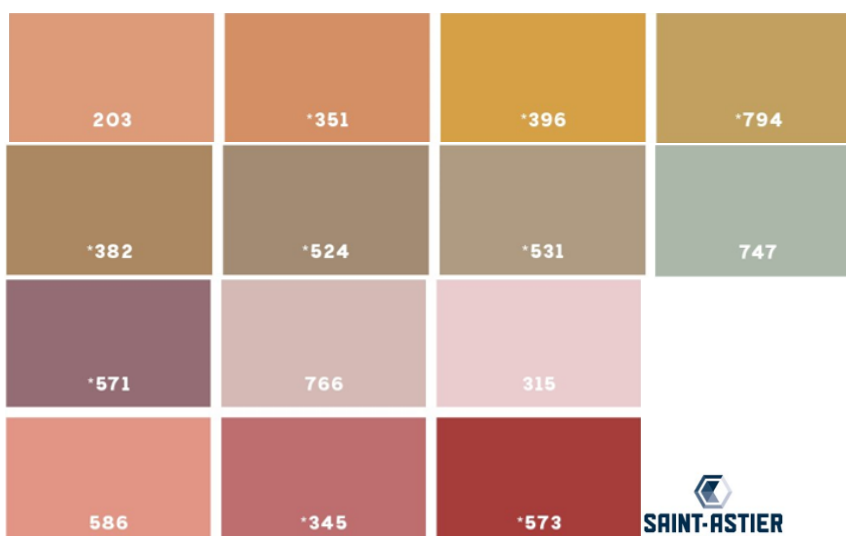
Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d'autres nuanciers) :



En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries et les façades commerciales :



Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau.



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexe et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

5. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

6. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.60 m.

En cas de clôture en limite d'une zone A ou N, les clôtures sont composées :

- D'un grillage non occultant,
- Ou d'une haie d'essences variées,
- Ou d'une clôture agricole.

Dans les autres cas, les clôtures sont composées :

- D'une haie d'essences variées,
- Ou d'un grillage,
- Ou d'un mur de maximum 60 cm dont l'aspect est similaire à la construction principale, éventuellement surmonté d'un grillage.

En cas de grillage sur l'alignement, ce dernier sera non occultant.

Exemples grillage occultants interdits sur l'alignement ou en limite avec les zones A et N :



2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter aux dispositions générales **n°11** et **n°12** du présent document.

Au sein des parcs et jardins à préserver, identifiés sur le plan de zonage, sont uniquement autorisés :

- Les annexes à l'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par unité foncière
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU maximum (en une fois).

Au sein de ces parcs et jardins, les espaces libres de constructions ou aménagements (hors espaces nécessaires à la desserte et au stationnement) doivent être maintenus en espace de pleine terre.

II.3 UD - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue et le paysage, pièce n°3 du dossier de PLU.

En cas de réalisation de haies, les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

II.4 Ud - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules générés par l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement véhicule.
- Pour les autres constructions, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 2 emplacements vélo par logement et 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 Ud - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les chemins existants à conserver et mettre en valeur identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées ouverts et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les chemins existants à protéger et maintenir ouverts, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être créés à l'endroit ou à proximité immédiate du tracé. Tout aménagement, construction, installation compromettant la réalisation de ces liaisons sont interdits.

III.2 Ud - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations doivent être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine correspondant aux hameaux les plus importants, principalement à vocation résidentielle.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

I.1 UH - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D’ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes en dehors du tènement de la résidence principale.

3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

I.2 UH - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 UH - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'implantation des constructions doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :**Par rapport à l'alignement avec la route départementale :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les piscines, le bassin de la piscine doit être implanté en retrait de minimum 1 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans rapprochement par rapport à la limite séparative.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti,
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est de 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur limite, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter au maximum la hauteur existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour des raisons techniques aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

II.2 UH - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

1. Adaptation du terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...), de l'orientation et des vents dominants.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de façades doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les constructions doivent être plus longues que hautes, mais peuvent être aussi larges que hautes.

L'implantation des constructions doit être en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des constructions permettent de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

3. Toitures

Les toitures sont à 2 versants minimum avec une pente minimum de 30° (soit environ 58%).

Les toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, les compositions architecturales contemporaines ou pour des constructions de liaison.

Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toitures intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les chassis ouvrant type vélux sont également admis. Les toitures sont recouvertes de tuiles plates dont la teinte est dans les tons rouge brun vieilli.

Il pourra cependant être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente, pour conserver la teinte existante.

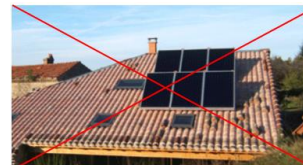
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

4. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits.

Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d'angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d'enduits en surépaisseur interdits : *Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »*



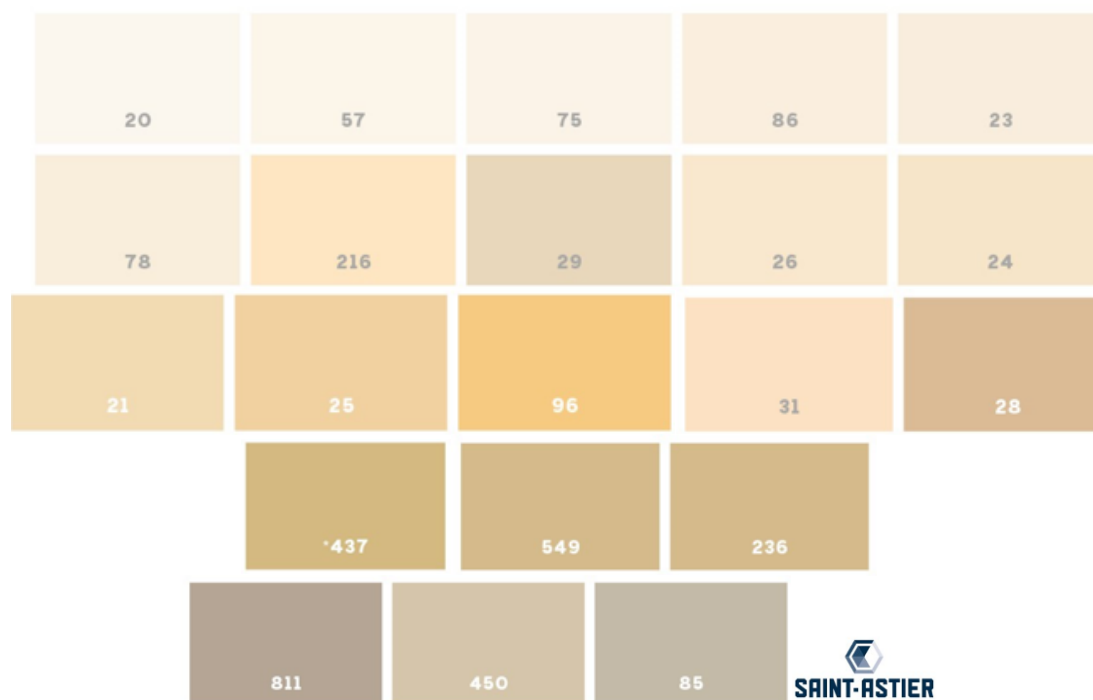
Exemple de finition type « nougat »



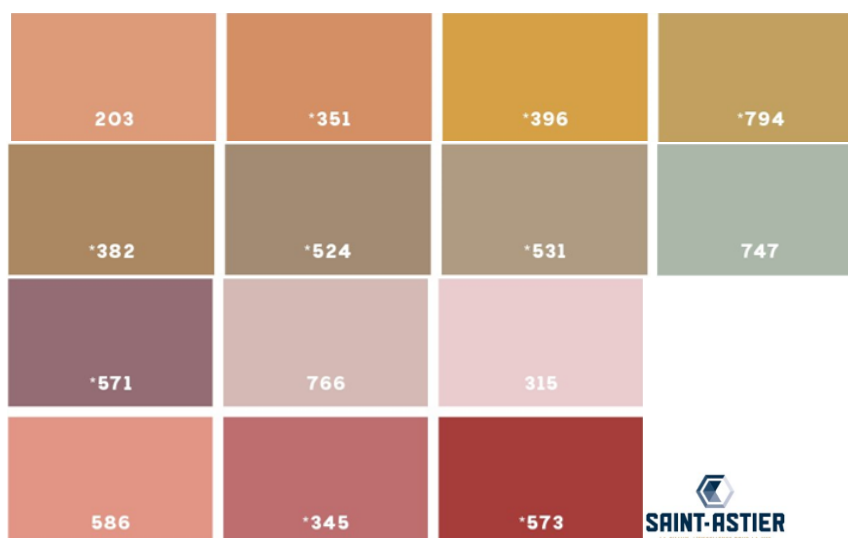
Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d'autres nuanciers) :



En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries :



Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexe et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

5. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

6. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.60 m.

En cas de clôture en limite d'une zone A ou N, les clôtures sont composées :

- D'un grillage non occultant,
- Ou d'une haie d'essences variées,
- Ou d'une clôture agricole.

Dans les autres cas, les clôtures sont composées :

- D'une haie d'essences variées,
- Ou d'un grillage,
- Ou d'un mur de maximum 60 cm dont l'aspect est similaire à la construction principale, éventuellement surmonté d'un grillage.

En cas de grillage sur l'alignement, ce dernier sera non occultant.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter aux dispositions générales **n°11** et **n°12** du présent document.

II.3 UH - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En cas de réalisation de haies, les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

II.4 UH - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules générés par l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**III.1 UH - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les chemins existants à conserver et mettre en valeur identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées ouverts et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les chemins existants à protéger et maintenir ouverts, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être créés à l'endroit ou à proximité immédiate du tracé. Tout aménagement, construction, installation compromettant la réalisation de ces liaisons sont interdits.

III.2 UH - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations doivent être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine, principalement à vocation d'équipements.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipement sportif		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

Non réglementé.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.

3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

I.2 UE - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Non réglementé.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est de 9 m à l'égout ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter, au maximum, la hauteur existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour des raisons techniques aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

II.2 UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets situés dans le périmètre des Monuments Historiques doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut prescrire des dispositions différentes que celles énoncées ci-après.

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :**1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...), de l'orientation et des vents dominants.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

L'implantation des constructions doit être en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

3. Toitures**Formes et toitures :**

En cas de toiture en pente, les toitures sont recouvertes avec une teinte neutre se rapprochant des couvertures traditionnelles de la commune (couleur rouge brun vieilli).

Il peut cependant être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

Dispositifs de production d'énergie :

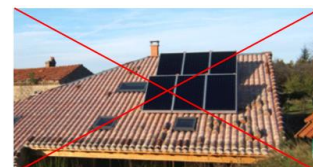
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

4. Façades

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits. Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d'angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d'enduits en surépaisseur interdits : *Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »*



Exemple de finition type « nougat »



Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

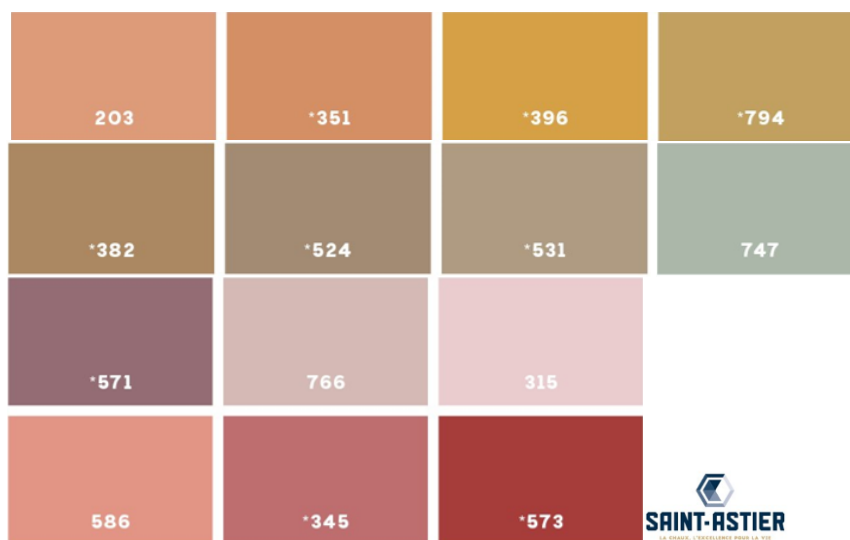
Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d'autres nuanciers) :

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	31	28



En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries :



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

5. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

6. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures de 1.60 m sont composées :

- D'un grillage non occultant,
- Ou d'un mur de maximum 60 cm dont l'aspect est similaire à la construction principale, éventuellement surmonté d'un grillage.
- Ou d'une haie d'essences variées.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter aux dispositions générales n°11 et n°12 du présent document.

II.3 UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue et le paysage, pièce n°3 du dossier de PLU.

En cas de réalisation de haies, les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

II.4 UE - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**III.1 UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les chemins existants à conserver et mettre en valeur identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées ouverts et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les chemins existants à protéger et maintenir ouverts, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être créés à l'endroit ou à proximité immédiate du tracé. Tout aménagement, construction, installation compromettant la réalisation de ces liaisons sont interdits.

III.2 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations doivent être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AUa correspondent à des zones à urbaniser opérationnelle, sur le secteur de la rue des Vignes/Route d'Agonges et sur le secteur Le Clos des Ouches, destinée principalement à une vocation résidentielle.

Elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, et d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 1AUa - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- L'industrie est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes en dehors du tènement de la résidence principale.

3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation : il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

I.2 1AUa - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 1AUa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions s'adaptent au profil du terrain naturel.

L'implantation des constructions doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, à condition de ne pas remettre en cause l'accessibilité des trottoirs,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les piscines, le bassin de la piscine doit être implanté en retrait de minimum 1 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti,
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est :

- de 9 m à l'égout ou à l'acrotère sur la zone 1AUa secteur rue des Vignes/chemin d'Agonges ;
- de 7 m à l'égout ou à l'acrotère sur la zone 1AUa secteur Clos des Vignes.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

II.2 1AUa - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets situés dans le périmètre des Monuments Historiques doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut prescrire des dispositions différentes que celles énoncées ci-après. En dehors du périmètre des Monuments Historiques, les projets seront soumis pour avis simple de l'ABF.

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :**1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...), de l'orientation et des vents dominants.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de façades doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les constructions doivent être plus longues que hautes, mais peuvent être aussi larges que hautes.

L'implantation des constructions est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des constructions permettent de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

3. Toitures**- Formes des toitures :**

Les toitures sont à 2 versants minimum avec une pente minimum de 38° (soit environ 80%).

Les toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, les compositions architecturales contemporaines ou pour des constructions de liaison.

Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toitures intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les chassis ouvrant type vélux sont également admis. Les toitures sont recouvertes de tuiles plates ou mécaniques dont la teinte neutre doit se rapprocher des couvertures traditionnelles de la commune (couleur rouge brun vieilli).

- Dispositifs de production d'énergie :

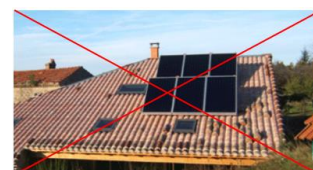
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

4. Façades

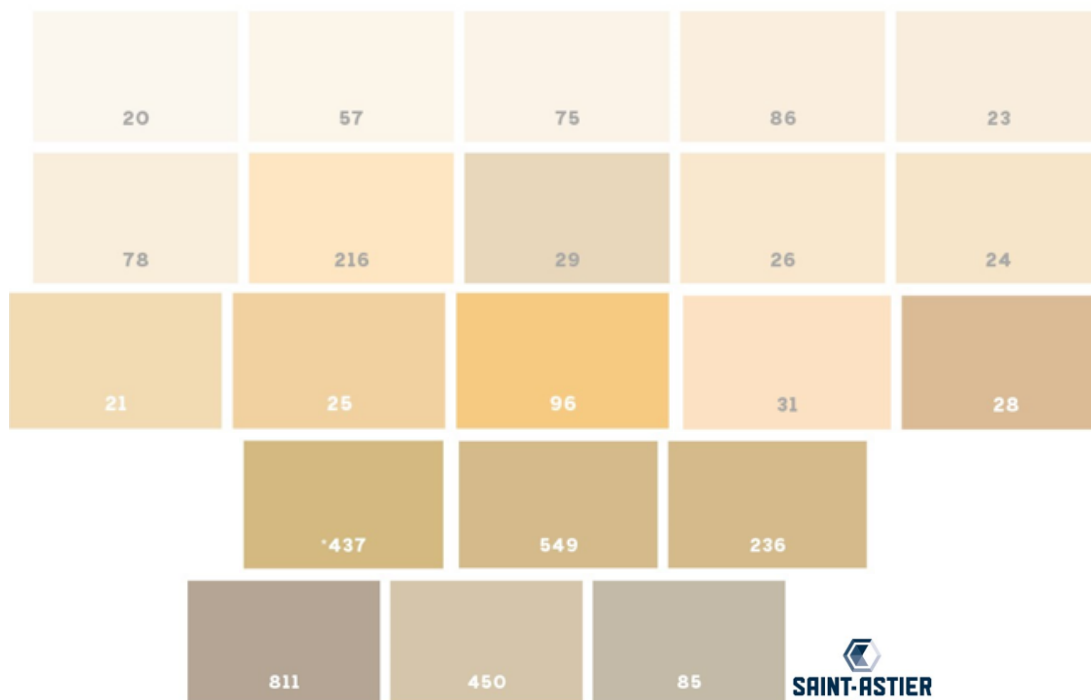
Les projets doivent prendre en compte l’obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d’un enduit. Les constructions dont l’aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits. Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »

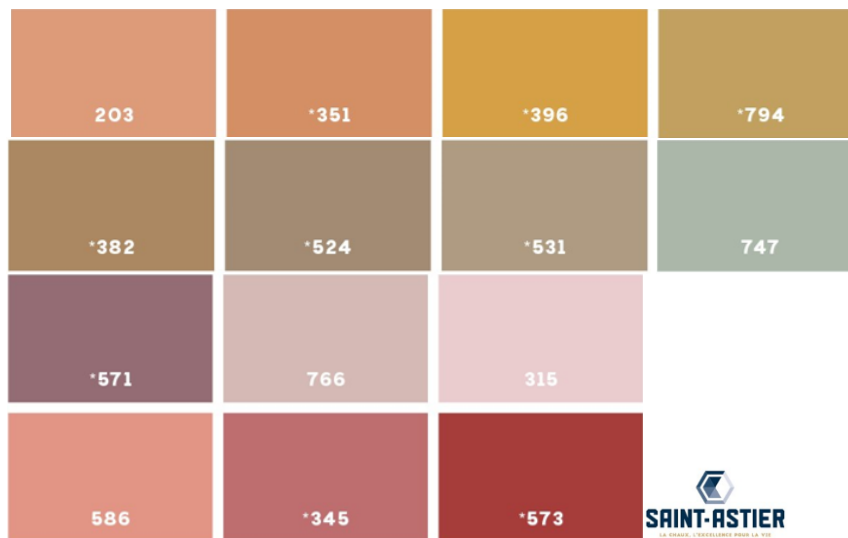


Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de l’opération ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d’autres nuanciers) :



En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries :



Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau.



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexe doivent être réalisés avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

5. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

6. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.60 m.

En cas de clôture en limite d'une zone A ou N, les clôtures sont composées :

- D'un grillage non occultant,
- Ou d'une haie d'essences variées,
- Ou d'une clôture agricole.

Dans les autres cas, les clôtures sont composées :

- D'une haie d'essences variées,
- Ou d'un grillage,
- Ou d'un mur de maximum 60 cm dont l'aspect est similaire à la construction principale, éventuellement surmonté d'un grillage.

En cas de grillage sur l'alignement, ce dernier sera non occultant.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter aux dispositions générales **n°11** et **n°12** du présent document.

II.3 1AUa - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue et le paysage, pièce n°3 du dossier de PLU.

En cas de réalisation de haies, les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

II.4 1 AUA - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement véhicule et 2 places de stationnement vélo.
- Pour les autres constructions dont la destination est autorisée dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**III.1 1 AUa - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

III.2 1AUa - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations doivent être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUb correspond à des zones à urbaniser opérationnelle, sur le secteur de la Fonglatrie. La réalisation d'opérations dédiées à l'activité économique et de programmes de logements est recherchée.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, et d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 1 AUb - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel		X	
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Le logement est autorisé uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble
- L'artisanat et le commerce de détail et le commerce de gros sont autorisés pour une surface de plancher supérieure à 300 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 500 m² d'emprise au sol.

- Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 500 m² d'emprise au sol.
- L'industrie est autorisée à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes en dehors du tènement de la résidence principale.

3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition particulières :

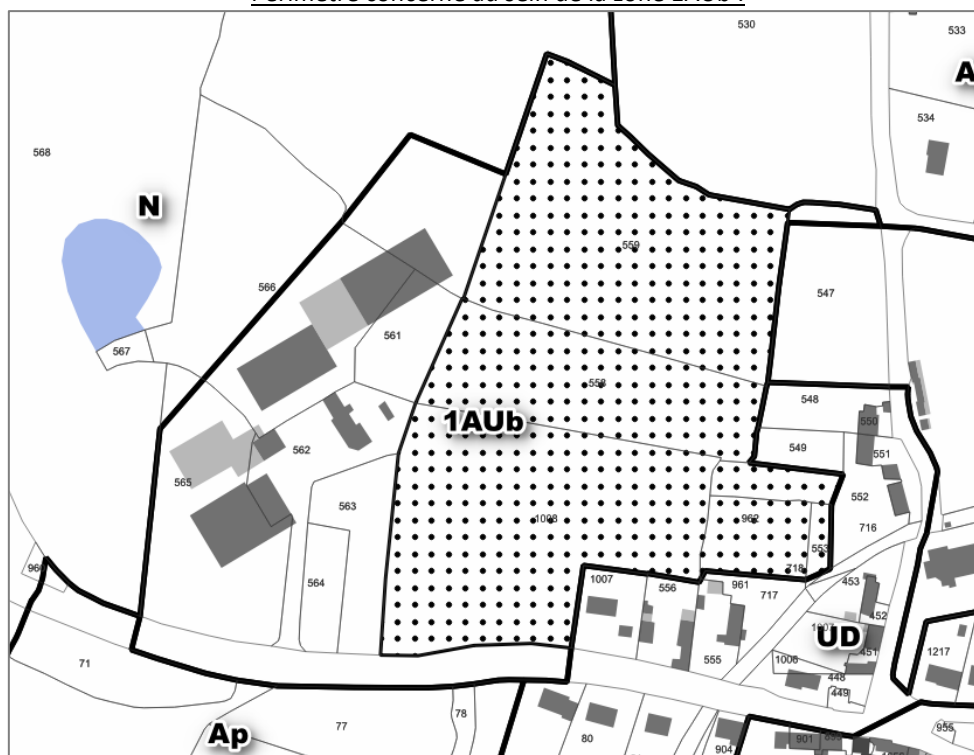
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation : il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

I.2 1AUb - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone 1AUb est en partie concernée par un secteur de programme de logements comprenant des objectifs de mixité sociale, au titre de l'article L151-15° du CU : L'ensemble du programme de logements envisagé sur la partie Est de la zone devra comprendre au moins 20 % de logements aidés (accession ou location).

Périmètre concerné au sein de la zone 1AUb :



SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 1AUb - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

L'implantation des constructions doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Pour la partie Est de la zone, à vocation principalement résidentielle :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 3 m.

Pour la partie Ouest de la zone, à vocation principalement économique :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux annexes (dont les piscines), dont l'implantation doit tenir compte de la configuration parcellaire,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti,
- Pour des raisons techniques :
 - o aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
 - o aux constructions légèrement adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...).

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Pour la partie Est de la zone, à vocation principalement résidentielle :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative. Dans ce cas, la distance par rapport aux autres limites séparatives est supérieure à 3 m,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les piscines, le bassin de la piscine doit être implanté en retrait de minimum 1 m.

Pour la partie Ouest de la zone, à vocation principalement économique :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait, à une distance au moins égale à 5 m.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

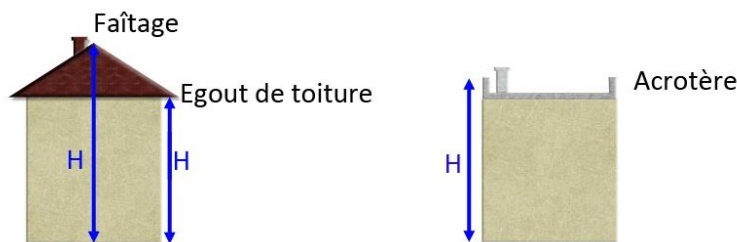
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
 - o aux constructions légèrement adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...).

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est de 9 m à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter, au maximum, la hauteur existante,
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour des raisons techniques : aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

II.2 1AUb - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures****A. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :****1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2. Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...), de l'orientation et des vents dominants.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

L'implantation des constructions est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des constructions permettent de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

B. Dispositions applicables au programme de logements :

1. Toitures

- Formes des toitures :

Les toitures sont à 2 versants minimum avec une pente minimum de 30° (soit environ 58%).

Les toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, les compositions architecturales contemporaines ou pour des constructions de liaison.

Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toitures intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les chassis ouvrant type vélux sont également admis.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates ou mécaniques dont la teinte doit se rapprocher des couvertures traditionnelles de la commune (couleur rouge brun vieilli).

- Dispositifs de production d'énergie :

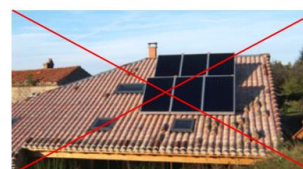
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

2. Façades

Les projets doivent prendre en compte l’obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d’un enduit.

Les constructions dont l’aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

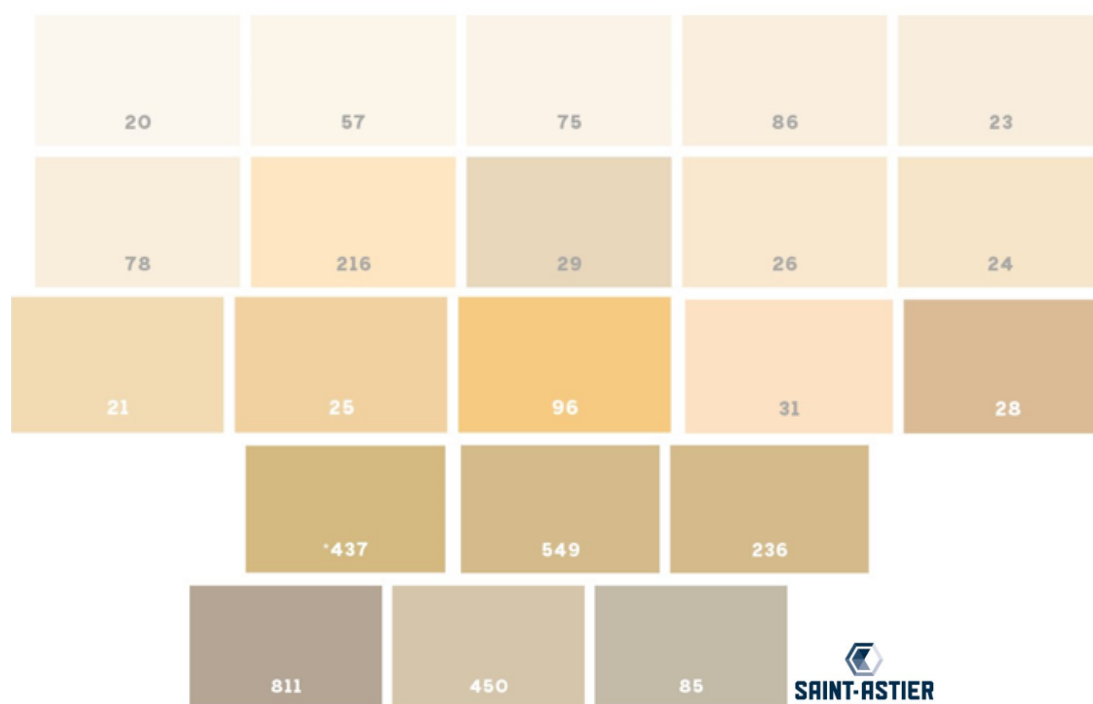
Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »



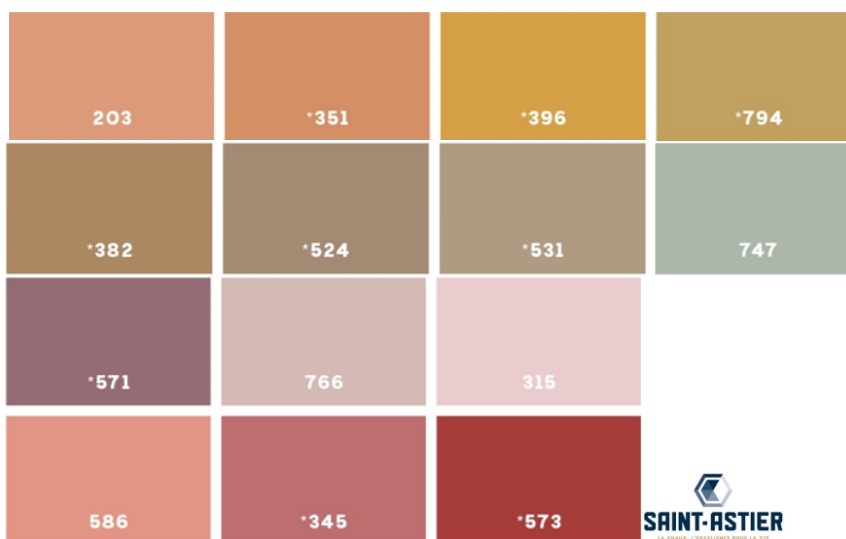
Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de l’opération ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d’autres nuanciers) :



En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries :



Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau.



Les éléments rapportés sur les façades tels que brises-soleil, pergolas, auvents, sont traités le plus simplement possible et sont dans la même teinte que les façades.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

3. Architectures contemporaines et formes d'habitats nouvelles

L'expression d'une architecture contemporaine mise en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation est autorisée à condition :

- de justifier de sa cohérence et de sa bonne insertion au sein de l'opération d'ensemble à créer (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans laquelle elle s'insère,
- de permettre la production de logements bioclimatiques,
- de démontrer d'une meilleure préservation d'espaces d'intimité (limitation des vis-à-vis).

4. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

5. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.60 m.

En cas de clôture en limite d'une zone A ou N, les clôtures sont composées :

- D'un grillage non occultant,
- Ou d'une haie d'essences variées,
- Ou d'une clôture agricole.

Dans les autres cas, les clôtures sont composées :

- D'une haie d'essences variées,
- Ou d'un grillage,
- Ou d'un mur de maximum 60 cm dont l'aspect est similaire à la construction principale, éventuellement surmonté d'un grillage.

En cas de grillage sur l'alignement, ce dernier sera non occultant.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter aux dispositions générales **n°11** et **n°12** du présent document.

C. Dispositions applicables aux activités :

1. Toitures

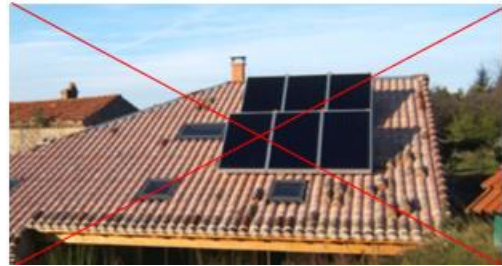
Les toitures doivent en priorité être à deux versants avec une pente minimum de 10° (soit environ 18%). Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées au bâtiment principal.

Elles présenteront un aspect mat et une couleur pérenne dans les tons brun foncé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être valorisées, soit par la réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, soit par l'intégration de dispositifs d'énergies renouvelables.

Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.

Panneaux posés sans respecter la pente du toit



Sauf contraintes techniques liées à la nature de l'activité :

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

2. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de l'opération ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade Saint-Astier (ou teintes équivalentes) :

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	31	28



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

3. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

4. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Sauf contraintes techniques liées à la nature de l'activité, les clôtures sont composées :

- D'une haie d'essences variées,
- Ou d'un grillage.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter à la disposition générale **n°12** du présent document.

II.3 1AUb - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue et le paysage, pièce n°3 du dossier de PLU.

En cas de réalisation de haies les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre sont interdites entre les bâtiments et les voies publiques. Dans les autres cas, elles peuvent être tolérées à condition d'être accompagnée par un aménagement paysager d'essences et de strates variées permettant de diminuer leur perception depuis l'espace public.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : Pour les programmes de logements uniquement :

Il est fixé un Coefficient Biotope de Surface (CBS) **minimum** de 0,4 hors voiries et espaces publics.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces Eco-aménageables
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable à l'eau et à l'air, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier, toiture en tuiles-zinc-ardoise...)X 0	=
Espaces verts en pleine terre	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturelX 1	=
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, stabilisé, pierre de treillis de pelouse,...)X 0,5	=
Surfaces semi-ouvertes	PiscineX 0	-
Espaces verts sur dalles	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm (ex : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus d'un parking, végétalisation hors sol-bacpot,...)X 0,7	=
Espaces verts sur dalles	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 30cmX 0,5	=
Surfaces verticales végétalisées	Bordures en terre ou dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale (ex : murX 0,3	=
	végétalisé à partir du sol ou dispositif implanté sur le mur, soutènement permettant le développement des végétaux,...)		
Récupération des eaux	Surface des toitures faisant l'objet de la collecte des eaux (ne s'applique pas en cas de toiture végétalisée)X 0,3	=
	Total surfaces écoaménageable (A)		=
	Surface du terrain (B)		=
	CBS : A/B		=

Exemple :

Une parcelle fait 500 m² :

- La construction représente 165 m² d'emprise au sol sans toiture terrasse : 165 m² X 0 = 0
- Une piscine et une annexe représente 70 m² d'emprise au sol : 80 m² X 0 = 0
- La voie d'accès menant au garage est un chemin perméable qui représente 80 m² : 90 m² X 0.5 = 45
- Le reste de la parcelle est occupée par un espace de jardin arboré : 175 m² : 175 m² X 1 = 175

Coefficient Biotope de Surface : 0,44

II.4 1 AUb - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement véhicule et 2 places de stationnement vélo.
- Pour les autres constructions dont la destination est autorisée dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**III.1 1 AUb - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

III.2 1AUb - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations doivent être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond une zone à urbaniser non opérationnelle. Son ouverture ne sera possible que lorsqu'elle disposera d'accès et de réseaux suffisants pour la réalisation d'une opération de logements collectifs.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes en dehors du tènement de la résidence principale.

3° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

I.2 AU - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**II.1 AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :**

Non réglementé.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

Non réglementé.

II.2 AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures**

Non réglementé.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Non réglementé.

II.3 AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

II.4 AU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**III.1 AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

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

III.2 1AUB - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Non réglementé.

2. Assainissement des eaux usées :

Non réglementé.

3. Gestion des eaux pluviales :

Non réglementé.

4. Réseaux de communication électroniques :

Non réglementé.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole est une zone, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains. Elle comprend également les hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat ou d'activités économiques et touristiques, situés au sein d'espace agricole, pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

La zone agricole comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole inconstructible ;
- Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées Af, dédié à l'évolution modérée des activités économiques isolées au sein de la zone agricole ;
- Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées At, dédié à l'évolution modérée des activités touristiques isolées au sein de la zone agricole ;
- Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées Ae, dédié à l'évolution modérée des établissements d'enseignement et de pédagogie isolés, situés au sein de la zone agricole ;
- Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées Ab, dédié à l'évolution modérée d'une activité économique nécessitant une emprise au sol plus importante.

Les zones A et Ap sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue. Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

A. En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ⁴		X	
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Le logement est uniquement autorisé dans les conditions suivantes, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites ou le fonctionnement des activités agricoles :
 - o A condition d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole,
 - o Ou dans le cadre d'un changement de destination identifié sur le plan de zonage,
 - o Ou dans le cadre d'une extension limitée, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et de 250 m² d'emprise au sol maximum (existant + extension),
 - o Ou dans le cadre d'annexes, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol au total et dans la limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine
 - 1 piscine par tènement

⁴, Y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- La destination autre hébergements touristiques est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdit :

- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol et les éoliennes, hors usage domestique est interdit.

B. En zone Ap :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ⁵	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Le logement est uniquement autorisé dans les conditions suivantes, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites ou le fonctionnement des activités agricoles :
 - o dans le cadre d'un changement de destination identifié sur le plan de zonage,
 - o Ou dans le cadre d'une extension limitée, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et de 250 m² d'emprise au sol maximum (existant + extension),

⁵, Y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- Ou dans le cadre d’annexes, dans la limite de :
 - 40 m² d’emprise au sol au total et dans la limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine
 - 1 piscine par tènement
- La destination autres hébergements touristiques est autorisée dans le cadre d’un changement de destination d’un bâtiment identifié sur le plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2° Usage, affectation des sols et type d’activités interdit :

- L’installation de panneaux photovoltaïques au sol et les éoliennes, hors usage domestique est interdit.

C. En zone Af :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ⁶	X		
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d’enseignement, de santé ou d’action sociale			X
	Salles d’art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d’exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d’emprise au sol.

⁶, Y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production.

- Les exploitations forestières, les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale, l’industrie, l’entrepôt, les activités de services où s’effectuent l’accueil d’une clientèle, l’artisanat et le commerce de détail et les bureaux sont uniquement autorisés pour permettre l’évolution d’une activité déjà existante à la date d’approbation du PLU, dans le cadre :
 - o D’une extension limitée à 50% de l’emprise au sol de la construction déjà existante
 - o De nouvelles constructions limitées à 500 m² d’emprise au sol maximum au total (au cumul des nouvelles constructions à partir de la date d’approbation du PLU).

2° Usage, affectation des sols et type d’activités autorisés sous condition :

- Les aires de stationnement et de dépôts nécessaires à l’activité existante.

C. En zone Ab :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ⁷			X
	Exploitations forestières			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les exploitations agricoles et forestières, les activités de services où s’effectuent l’accueil d’un clientèle et l’industrie sont autorisés dans la limite de 600 m² d’emprise au sol au total (existant + nouveaux bâtiments).

⁷, Y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

D. En zone At :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ⁸	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Les autres hébergements touristiques sont autorisés :
 - o Dans le cadre d'un changement de destination,
 - o Dans le cadre d'une extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante,
 - o Pour les nouvelles constructions, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol au total, créé à partir de la date d'approbation du PLU.

⁸, Y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités autorisés sous conditions :

- Les aires de campings, au sein desquels peuvent être autorisés les habitations légères de loisirs, sont autorisées dans la limite de 0.5 ha.

E. En zone Ae :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ⁹		X	
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Les logements sont autorisés uniquement :
 - o Dans le cadre d'aménagement des bâtiments existants
 - o Dans le cadre d'un changement de destination
- Les autres hébergements touristiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salle d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public sont autorisés :

⁹, Y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- Dans le cadre d'un changement de destination
- Dans le cadre d'une reconstruction suite à démolition, à condition que l'emprise au sol soit identique ou supérieure de maximum 50% à l'emprise au sol de la construction démolie
- Dans le cadre d'une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante
- Les nouvelles constructions relevant des destinations suivantes : autres hébergements touristiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salle d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, habitats légers de loisirs et les résidences mobiles de loisirs : sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol au total, créé à partir de la date d'approbation du PLU, par zone Ae.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités autorisés sous conditions :

- Les aires de campings, au sein desquels peuvent être autorisés les habitations légères de loisirs, sont autorisées dans la limite de 0.5 ha.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement :

Par rapport à l'alignement des routes départementales :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - Aux constructions légèrement adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En zones A et Ap :

Non réglementé.

En zones Ae, At, Af, Ab :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative
- Soit en retrait de 3 m minimum

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légèrement adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

3° Implantation sur une même propriété :**En zones A et Ap :**

La construction annexe de l'habitation doit s'implanter en retrait de maximum 20 m de l'habitation.

Les bâtiments agricoles doivent s'implanter en retrait de maximum 50 m d'un bâtiment agricole déjà existant, au sein de la même exploitation, sauf contraintes techniques particulières. Cette règle ne s'applique pas à l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

En zones Ae et At :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de maximum 20 m du point le plus proche d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

En zone Ab :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de maximum 100 m du point le plus proche d'une construction déjà existante à la date d'approbation du PLU.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est :

- de 10 m à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions agricoles,
- de 4 à l'égout pour les annexes des logements,
- de 7 m à l'égout pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des hauteurs différentes. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec la même hauteur que celle de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions agricoles nécessitant des hauteurs plus importantes pour répondre à des besoins de fonctionnalités,

- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

A. Pour l'ensemble des constructions autorisées

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...), de l'orientation et des vents dominants.

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre sont interdites.

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions doit être en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Dispositifs de production d'énergie :

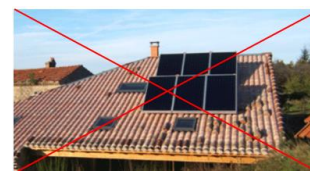
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Les panneaux photovoltaïques sont également admis au sol, pour un usage domestique.

B. Pour les constructions autorisées dans la zone, à l'exception des logements, habitat léger et de l'hébergement touristique

1. Toitures

Les toitures doivent en priorité être à deux versants avec une pente minimum de 10° (soit environ 18%). Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées au bâtiment principal.

Elles présenteront un aspect mat et une couleur pérenne dans les tons brun foncé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être valorisées, soit par la réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, soit par l'intégration de dispositifs d'énergies renouvelables.

Sauf contraintes techniques liées à la nature de l'activité :

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

2. Façades

Les projets doivent prendre en compte l’obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d’un enduit.

Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d’angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d’enduits en surépaisseur interdits : Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »



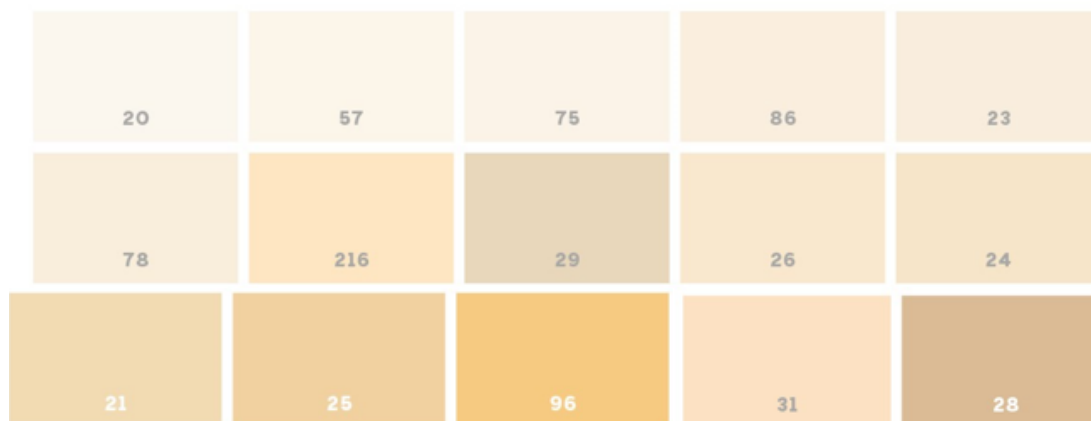
Exemple de finition type « nougat »



Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d’autres nuanciers) :





Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

3. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

C. Pour les logements, l'habitat léger et hébergements touristiques

1. Toitures

Les toitures sont à 2 versants minimum avec un pente minimum de 30° (soit environ 58%).

Les toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, les compositions architecturales contemporaines ou pour des constructions de liaison.

Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toitures intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les chassis ouvrant type vélux sont également admis. Les toitures sont recouvertes de tuiles plates ou mécaniques dont la teinte neutre doit se rapprocher des couvertures traditionnelles de la commune (couleur rouge brun vieilli).

Il pourra cependant être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente, pour conserver la teinte existante.

2. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits. Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d'angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d'enduits en surépaisseur interdits : *Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »*



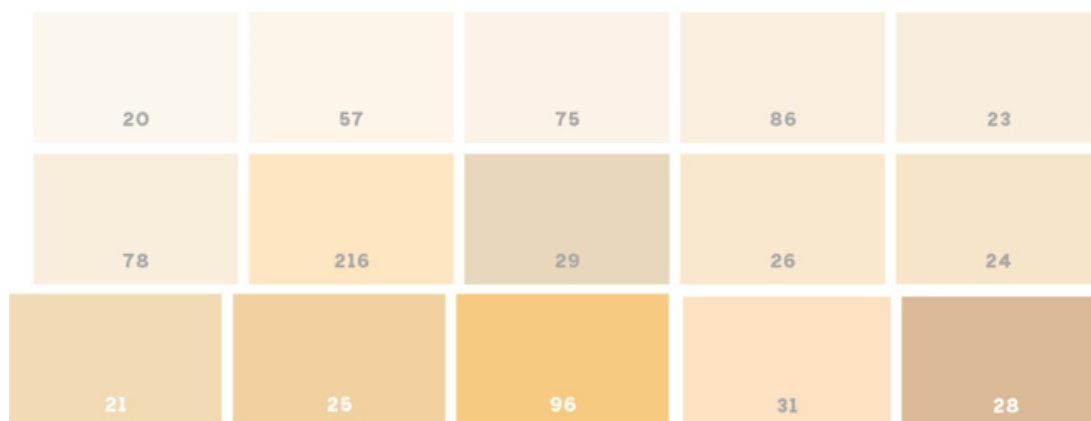
Exemple de finition type « nougat »



Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

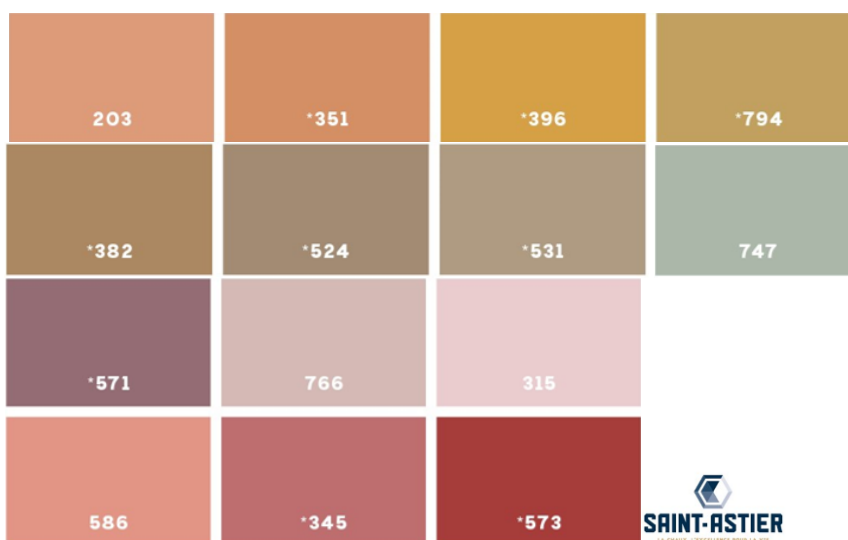
Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d'autres nuanciers) :

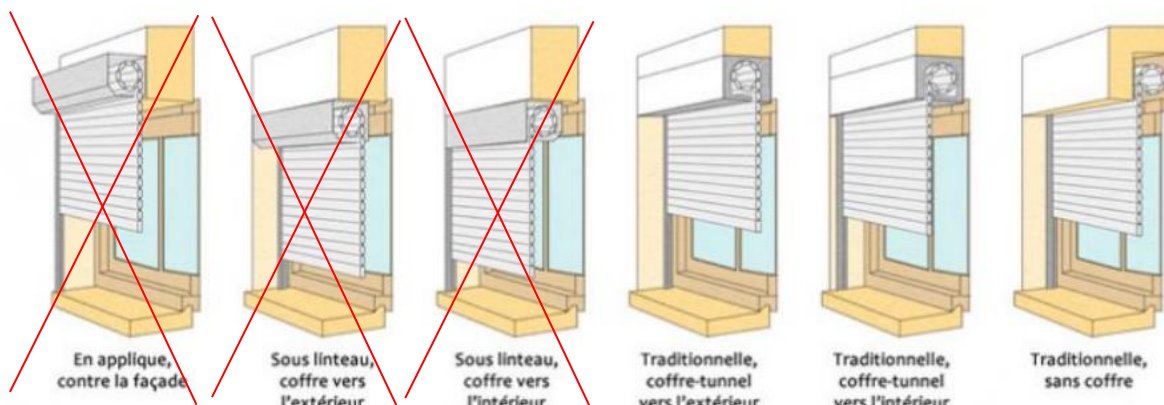




En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries :



Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexe et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

D. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti,
- aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aux résidences mobiles de loisirs et aux habitations légères de loisirs, à condition de démontrer d'une bonne intégration dans leur environnement.

E. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.60 m.

Sauf contraintes techniques liées à la nature de l'activité, les clôtures sont composées :

- Soit d'une haie d'essences variées,
- Soit d'un grillage.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter aux dispositions générales n°11 et n°12 du présent document.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue et le paysage, pièce n°3 du dossier de PLU.

En cas de réalisation de haies les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

En zones Ab et Af, les nouvelles constructions et les aires de dépôt et de stockage à l'air libre doivent être accompagnées par un aménagement paysager d'essences et de strates variées permettant de diminuer leur perception depuis l'espace public.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchets.

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

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

Les chemins existants à conserver et mettre en valeur identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées ouverts et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les chemins existants à protéger et maintenir ouverts, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être créés à l'endroit ou à proximité immédiate du tracé. Tout aménagement, construction, installation compromettant la réalisation de ces liaisons sont interdits.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il pourra être dérogé aux règles ci-dessus pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, à condition de démontrer de la présence de dispositifs alternatifs permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité et adaptés aux besoins en eau. Pour cela, en application de l'article L111-11° du CU, une attestation accompagnera la demande d'autorisation.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

Il pourra être dérogé aux règles ci-dessus pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, à condition de démontrer que les dispositifs d'assainissement mis en place permettent de répondre aux besoins dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité. Pour cela, en application de l'article L111-11° du CU, une attestation accompagnera la demande d'autorisation.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux de communication électroniques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

Pour les parcelles non desservies, des réservations doivent être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

La zone N est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue.

Elle comporte :

- Une sous-zone naturelle NL, dédiée aux aménagements de loisirs,
- Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées Ne, dédié à l'évolution modérée des établissements d'enseignement et de pédagogie isolés, situés au sein de la zone naturelle.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES

INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

A. En zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X			
	Exploitations forestières	X			
Habitation	Logement			X	
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtel	X			
	Autre hébergement touristique				X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipement sportif	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X			
	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Le logement est uniquement autorisé dans les conditions suivantes, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites ou le fonctionnement des activités agricoles :
 - o Dans le cadre d'un changement de destination identifié sur le plan de zonage,
 - o Ou dans le cadre d'une extension limitée, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et de 250 m² d'emprise au sol maximum (existant + extension),
 - o Ou dans le cadre d'annexes, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol au total et dans la limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine
 - 1 piscine par tènement
- La destination autres hébergements touristiques est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdit :

- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol et les éoliennes, hors usage domestique est interdit.

B. En zone NL :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination Equipement d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 20m² d'emprise au sol maximum.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à condition :

- En zone NL, les installations et aménagements sont autorisées à condition d'être liées à la mise en valeur de sites de loisirs et pour la pratique de sports motorisés.

C. En zone Ne :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ¹⁰		X	
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Les logements sont autorisés uniquement :
 - o Dans le cadre d'aménagement des bâtiments existants
 - o Dans le cadre d'un changement de destination
- Les autres hébergements touristiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salle d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public sont autorisés :
 - o Dans le cadre d'un changement de destination
 - o Dans le cadre d'une reconstruction suite à démolition, à condition que l'emprise au sol soit identique ou supérieure de maximum 50% à l'emprise au sol de la construction démolie

¹⁰ , Y compris les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- Dans le cadre d'une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante
- Les nouvelles constructions relevant des destinations suivantes : autres hébergements touristiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salle d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, habitats légers de loisirs et les résidences mobiles de loisirs : sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol au total, créé à partir de la date d'approbation du PLU, par zone Ae.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités autorisés sous conditions :

- Les aires de campings, au sein desquels peuvent être autorisés les habitations légères de loisirs, sont autorisées dans la limite de 0.5 ha.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1° Implantation des constructions par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- Pour des raisons techniques :
 - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En zones N t NL :

Non réglementé.

En zones Ne :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait de 3 m minimum.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente

pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...),
 - o Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

3° Implantation sur une même propriété :

En zone N et NL :

Les constructions annexes liées aux habitations doivent s'implanter en retrait de maximum 20 m du point le plus proche de la construction d'habitation.

En zone Ne :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de maximum 20 m du point le plus proche d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée est :

- de 4 à l'égout pour les annexes des logements
- de 7 m à l'égout pour les autres constructions

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des hauteurs différentes. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec la même hauteur que celle de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour des raisons techniques :
 - o Aux constructions agricoles nécessitant des hauteurs plus importantes pour répondre à des besoins de fonctionnalités,
 - o Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1° Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures :

A. Pour l'ensemble des constructions autorisées

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation,...), de l'orientation et des vents dominants.

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre sont interdites.

Les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions doit être en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

L'implantation et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Dispositifs de production d'énergie :

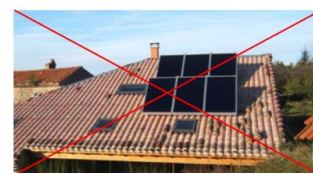
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Les panneaux photovoltaïques sont également admis au sol, pour un usage domestique.

B. Pour les constructions autorisées dans la zone, à l'exception des logements et de l'hébergement touristique

1. Toitures

Les toitures doivent en priorité être à deux versants avec une pente minimum de 10° (soit environ 18%). Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées au bâtiment principal.

Elles présenteront un aspect mat et une couleur pérenne dans les tons brun foncé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être valorisées, soit par la réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, soit par l'intégration de dispositifs d'énergies renouvelables.

Sauf contraintes techniques liées à la nature de l'activité :

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

2. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d'angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d'enduits en surépaisseur interdits : Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »



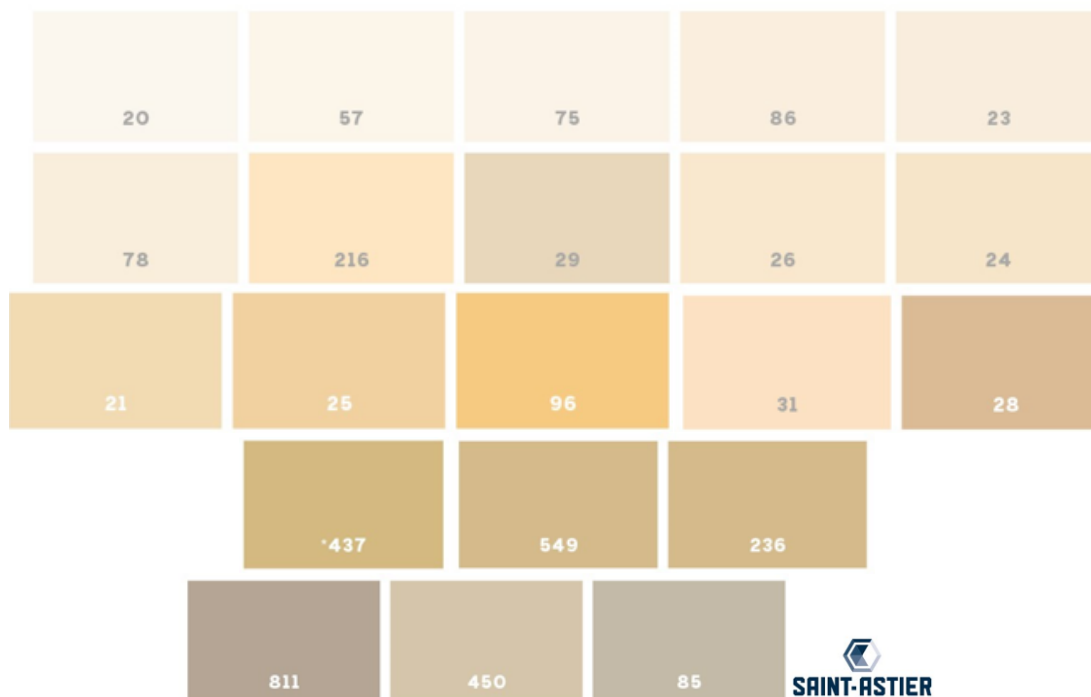
Exemple de finition type « nougat »



Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier façade de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d'autres nuanciers) :



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

3. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

C. Pour les logements, l'habitat léger et hébergements touristiques

3. Toitures

Les toitures sont à 2 versants minimum avec un pente minimum de 30° (soit environ 58%).

Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente, non adossées, sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m².

Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toitures intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les châssis ouvrant type vélux sont également admis. Les toitures sont recouvertes de tuiles plates ou mécaniques dont la teinte neutre doit se rapprocher des couvertures traditionnelles de la commune (couleur rouge brun vieilli).

Il pourra cependant être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente, pour conserver la teinte existante.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiment.

4. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits. Les enduits de couleur vive, blanche et le ciment gris sont à exclure. Les enduits à gros reliefs ou grossiers de type « petits suisses écrasés » sont interdits.

Les enduits trop épais, en surépaisseur ou formant des bourrelets autour des pierres d'angles ainsi que les finitions type « nougat » sont interdits.

Exemple d'enduits en surépaisseur interdits : Exemple de finition de type « petit suisse écrasé »



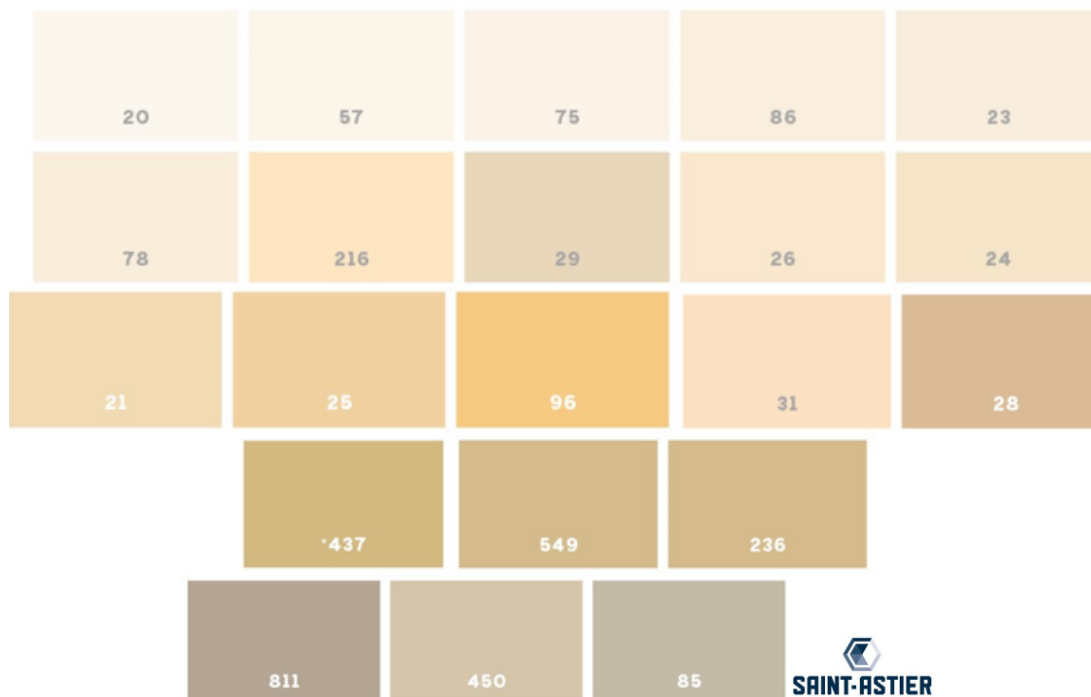
Exemple de finition type « nougat »



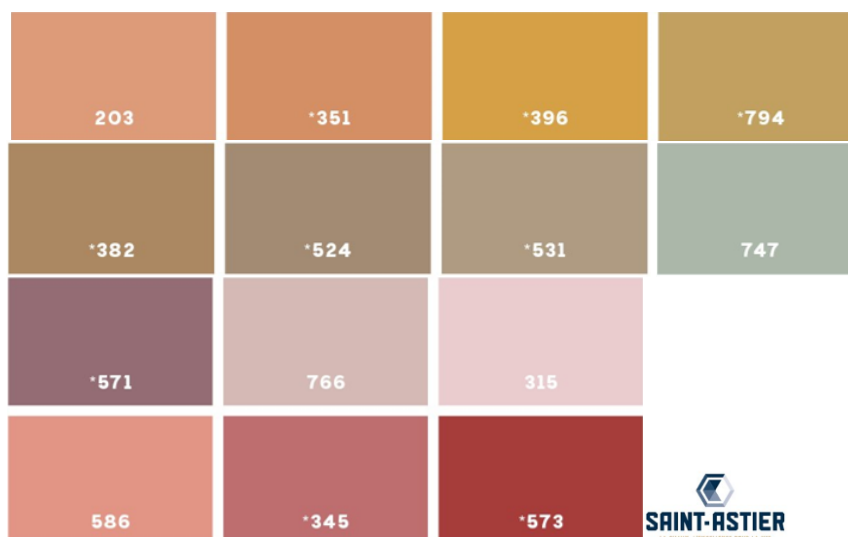
Les matériaux ne doivent pas être réfléchissants.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs de façades sont recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments déjà implantés en périphérie de la construction ; et respectent, dans tous les cas, les teintes suivantes :

Teintes du nuancier de type Chaux de Saint-Astier (ou teintes équivalentes d'autres nuanciers) :



En complément des teintes ci-dessus, des teintes plus soutenues sont également admises pour les menuiseries :



Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d’une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les serres, les terrasses mais également les pompes à chaleur les sorties de chaudière,... doivent être étudiés de manière à s’intégrer au mieux aux volumes de constructions et au paysage environnant.

Les bâtiments annexe et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, avec les mêmes aspects que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments doivent être recouvertes d’un enduit ou d’une peinture de couleur identique au bâtiment principal.

A. Règles alternatives

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l’ensemble des dispositions portant sur l’aspect des constructions, ne s’applique pas :

- aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux couvertures de piscine et aux annexes de moins de 20 m² d’emprise au sol. Les annexes de moins de 20 m² sont traités dans un ton sombre.

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect doit cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti,
- aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aux résidences mobiles de loisirs et aux habitations légères de loisirs, à condition de démontrer d'une bonne intégration dans leur environnement.

B. Les clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.60 m.

Sauf contraintes techniques liées à la nature de l'activité, les clôtures sont composées :

- Soit d'une haie d'essences variées,
- Soit d'un grillage.

2° Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Se reporter aux dispositions générales n°11 et n°12 du présent document.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue et le paysage, pièce n°3 du dossier de PLU.

En cas de réalisation de haies les essences mono-essence de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, pour les plantations :

- Les essences exotiques, invasives ou allergènes sont interdites.
- Le recours au choix d'essences locales et variées est imposé.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchets.

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

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

Les chemins existants à conserver et mettre en valeur identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées ouverts et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison devait être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les chemins existants à protéger et maintenir ouverts, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être créés à l'endroit ou à proximité immédiate du tracé. Tout aménagement, construction, installation compromettant la réalisation de ces liaisons sont interdits.

ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il pourra être dérogé aux règles ci-dessus pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, à condition de démontrer de la présence de dispositifs alternatifs permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité et adaptés aux besoins en eau.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

Il pourra être dérogé aux règles ci-dessus pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, à condition de démontrer que les dispositifs d'assainissement mis en place permettent de répondre aux besoins dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

3. Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité technique démontrée ou de capacité d'infiltration insuffisante, toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

A défaut d'une étude spécifique, les débits de fuite maximal sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.









4. Réseaux de communication électroniques :









Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.









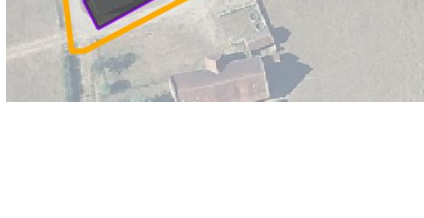

Pour les parcelles non desservies, des réservations doivent être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.









TITRE 6 :
ANNEXES

1. LISTE DES BATIMENTS IDENTIFIES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION

N°	Extrait Plan	Photo	Commentaire
1	Domaine Brûlé Parcelle 0A 0042		
2			<p>Pas de présence agricole à proximité. Secteur desservi en eau potable et électricité. Granges traditionnelle, présence d'une habitation déjà existante sur site</p>
3	Lavin Parcelle 0A 0099		
			<p>Pas de présence agricole à proximité. Secteur desservi. Ancienne grange liée à une habitation.</p>
4	L'Ome Parcelle 0A 0327		
5			<p>Pas de présence agricole à proximité. Secteur desservi. Anciennes granges liées à une habitation située dans le prolongement de la grange n°4 (au Sud).</p>
6	Les Govignons Parcelle 0A 0949		
			<p>Pas de présence agricole, bâtiment situé au sein d'un groupe de constructions non agricole. A priori, pas d'habitation, uniquement une ancienne</p>

			grange/étable plus utilisée. Secteur desservi.
7	<p>Roussat Parcelle OA 0518</p> 		Pas de présence agricole Grange non attenante à une habitation
8	<p>Les Garandons Parcelle OA 0442</p> 		Atelier accolé et non une maison. Grange fermée sur 3 côtés, attenante à un logement, au sein d'un petite groupe de construction sans enjeu agricole. Secteur desservi.
9	<p>La Tardivonnerie Parcelle OB 0170 OB 0172</p> 		Ancienne grange avec écurie, liée à l'habitation existante en face, tènement n'ayant plus de vocation agricole. Secteur desservi.
10	<p>Champ de la Croix Parcelle OA 0651</p> 		Petite grange située sur un tènement résidentiel, sans enjeu agricole, desservi.
11	<p>Le Goutet Parcelle OA 0456</p>		Ancienne grange liée au domaine de Goutet : enjeu de réhabilitation pour conserver ce

			<p>patrimoine remarquable. Pas d'enjeu agricole.</p>
<p>12</p>	<p>Batardeau OC 0217</p> 		<p>Ancienne grange d'architecture traditionnelle au sein d'un groupe de construction non agricole.</p>
<p>13</p>	<p>Le Jobin Parcelle OC 0132</p> 		<p>Ancienne grange d'architecture traditionnelle au sein d'un groupe de construction non agricole.</p>
<p>14</p>	<p>Villard Parcelles OC 0614 et OC 0617</p> 		<p>Ancienne grange d'architecture traditionnelle</p>
<p>15</p>			

<p>16</p>	<p>Les Megnans Parcelle OC 0885 et OC 0576</p> 		<p>Anciennes granges d'aspect traditionnel, situé au sein d'un groupe de constructions non agricoles.</p>
<p>17</p>			
<p>18</p>	<p>Nusy Parcelle OC 0337</p> 		<p>Anciennes granges d'aspect traditionnel, situé au sein d'un ensemble non agricole.</p>
<p>19</p>	<p>Les Seps Parcelle OB 0436</p> 		<p>Grange isolée, n'ayant plus de vocation agricole.</p>

2. LEXIQUE

Annexe

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

Autres équipements recevant du public

Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

Bureau

Recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Caravanes

En application de l'article R111-47° du CU, « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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 ».

Construction

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

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante

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

Coupe rase

Coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement* ou d'un périmètre dont le sol est ainsi mis à nu et perd totalement son couvert végétal (mis à part un ou deux arbres parfois laissés).

Défrichement :

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » (L341-1 du Code forestier). Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quel que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichement est réalisée. Une coupe rase* avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement* d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement* transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue.

Emprise au sol

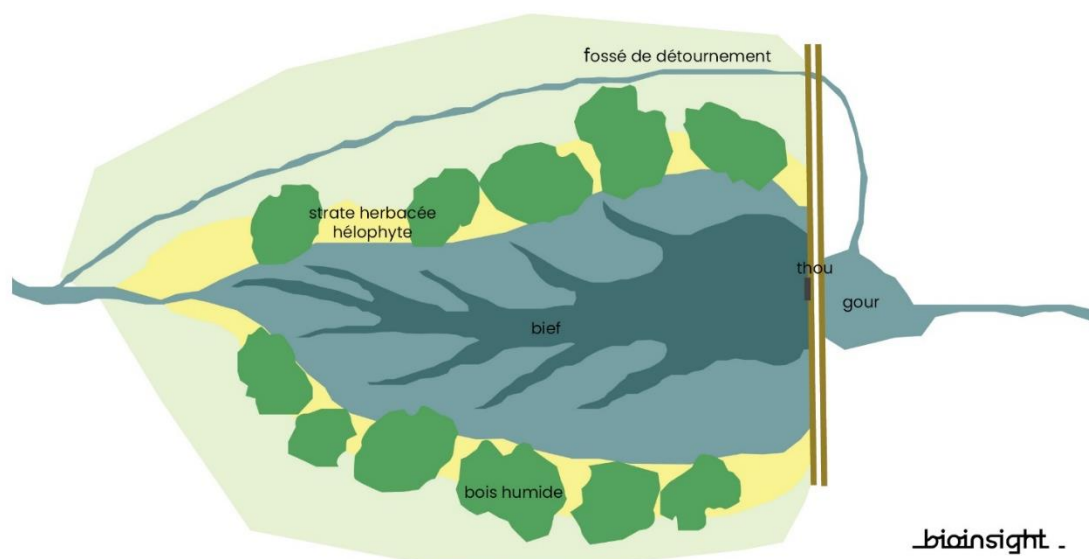
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

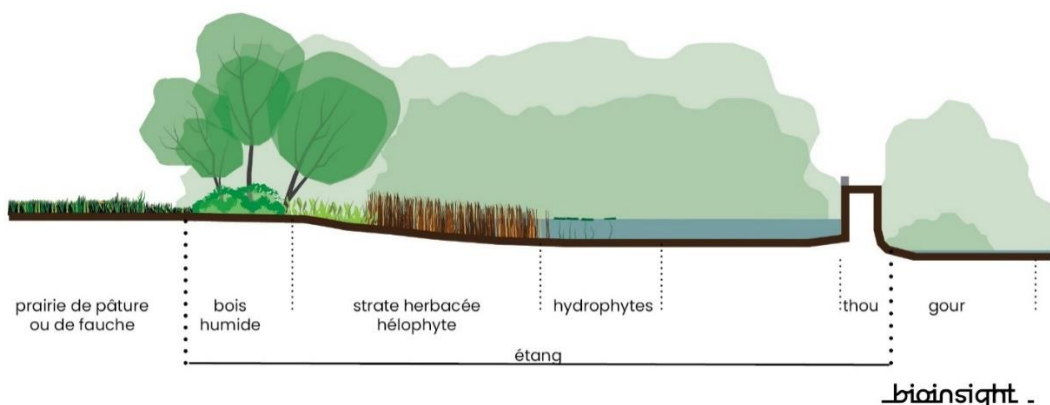
Espèces exotiques envahissantes

Selon le règlement Européen R1143 / 2014, une espèce exotique envahissante est « une espèce exotique [allochtone ou non autochtone ; exogène ou non indigène] dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et les dits services ».

Étang et secteurs d'étang :

Un étang est un plan d'eau respectant la pratique ancestrale d'évolage/assec (droit coutumier) et les caractéristiques locales (pente douce des berges, fluctuation naturelle du niveau d'eau, qualité de l'eau...).





Extension

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

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

Façade

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

Gabarit

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

Habitation légère de Loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37° du CU).

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51° du CU).

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-41° du CU).

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques