Commune de TEILHEDE (63)

PLAN LOCAL D'URBANISME

4a REGLEMENT

Plan local d'urbanisme :

Révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 19/10/2016 complétée par la délibération du 28/06/2017.
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal : 09/03/2020.
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal : 22/06/2021.
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 22/06/2021.

Révisions et modifications :

- ....
- ....

Référence : 44039

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 28
Règlement de la zone UD 29
Règlement de la zone UG 37
Règlement de la zone UH 46
Règlement de la zone UE 56
Règlement de la zone UJ 62
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 69
Règlement des zones 1AU 70
Règlement des zones AUj 77
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 79
Règlement de la zone Agricole 80
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 90
Règlement de la zone Naturelle 91
TITRE 6 : Annexe: 98

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre règlementation 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 règlementations 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 règlementaire 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 : UD, UG, UGd, UE, Uh, Uj, Uha**

« 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 : 1AU, AUj**

(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 : A, Ap**

(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 : N, Nn, Nt, Ne**

(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 DEROGATION

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

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.

Article L152-5 du Code de l'Urbanisme : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

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 démoli depuis moins de 10 ans est autorisé 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 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 Teilhède s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions au sein d'une même opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite extérieure de l'opération.

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

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 : voir prescriptions ci-dessous

DG 11 – ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

L'autoroute A89 est classée « route à grande circulation ». A ce titre, un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe doit être respecté, en dehors des espaces urbanisés, en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.
Se reporter sur le plan de zonage faisant figurer ce recul.
En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, ce recul ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

DG 12 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées dans l'ensemble des 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.

DG 13 – ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19° DU CODE DE L'URBANISME

A. Les bâtiments remarquables à protéger

Localisation/identification	Qualification
1. BATIMENT PUBLIC : MAIRIE **Localisation** : Centre-bourg – parcelle ZD 251	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ **CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :** - Conserver la lisibilité des chaînages d'angle et des encadrements de fenêtres en brique - Respecter les 2 types de couverture sur la toiture mansardée : tuile et ardoise - Conserver autant que possible les persiennes métalliques - Adjonction de véranda interdite

Localisation/identification	Qualification
2. BATIMENT PRIVE – maison bourgeoise	
	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐
	CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR : - Conserver la lisibilité des chaînages d'angle et des encadrements de fenêtres en pierre de lave - Conserver la tuile plate en couverture - Conserver des volets battants 2 vantaux sur les façades principales (hors lucarnes) - Adjonction de véranda interdite
Localisation : Centre-bourg – parcelle ZD 81	

Localisation/identification	Qualification
3. BATIMENT PRIVE – maison d'habitation **Localisation** : parcelle n° WB 95	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ **CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :** - Conserver la lisibilité des encadrements en pierre de lave et brique - Conserver l'arche de l'ancienne porte de grange - Conserver l'appareillage pierre visible en façade - Adjonction de véranda interdite

Localisation/identification	Qualification
4. BATIMENT PRIVE – maison à porche **Localisation** : Centre-bourg – parcelle ZD 266	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ **CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :** - Préserver le porche (fermeture interdite) - Conserver la tuile canal en toiture - Conserver les encadrements pierre de lave en encadrement des ouvertures - Conserver la niche en façade sous le porche - Préserver la ligne en arc cintré de la descente de cave - Adjonction de véranda interdite

Localisation/identification	Qualification
5. BATIMENT PRIVE – ancien corps de ferme **Localisation** : Montaury, parcelle n°WB136	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ **CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :** - Préserver les proportions et le rythme des ouvertures de la maison d'habitation - Conserver les chainages d'angle, encadrements de baies et chainage horizontal pierre de lave - Conserver le ligne de la porte de grange - Adjonction de véranda interdite

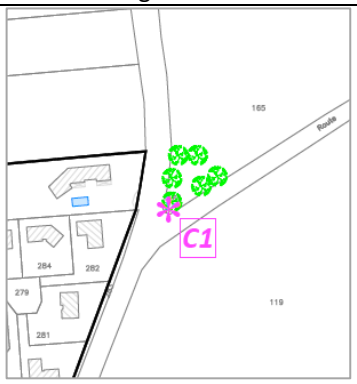
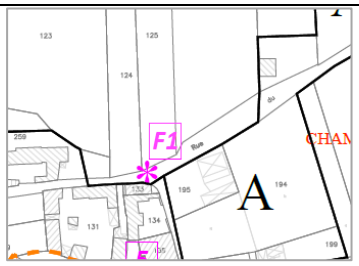
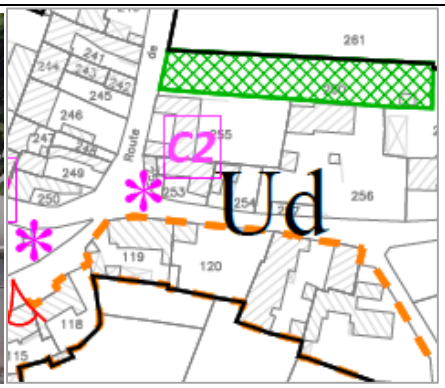
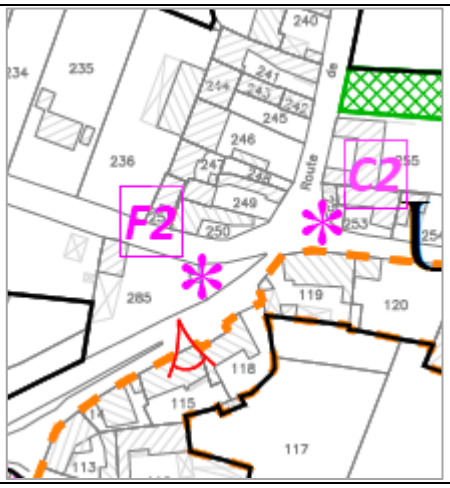
Localisation/identification	Qualification
6. BATIMENT PRIVE – Ancien corps de ferme **Localisation** : en sortant du Centre-bourg, à droite le long de la Route de Manzat – Parcelle ZD 224	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ **CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :** - Conserver la brique apparente en façade de la partie surélevée - Conserver les encadrements de fenêtres en pierre de lave - Préserver l'arche de la porte de grange - Conserver la couverture en ardoise sur la partie surélevée et tuile sur les parties courantes - Conserver le balcon bois - Adjonction de véranda interdite

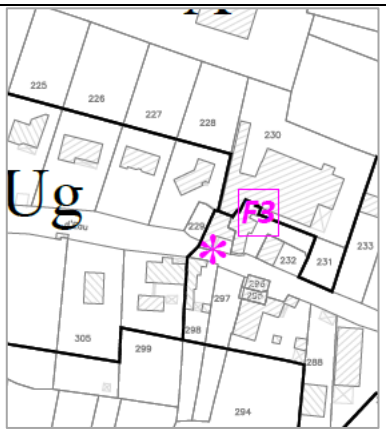
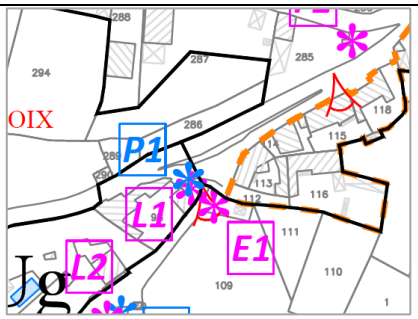
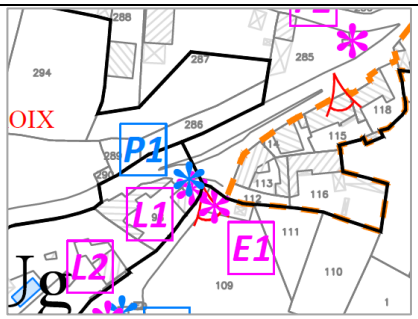
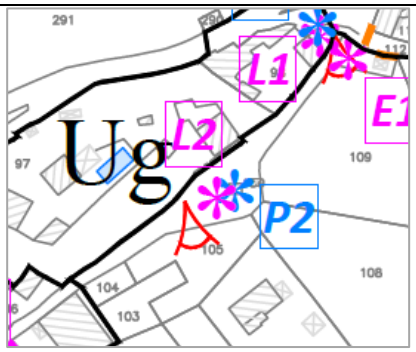
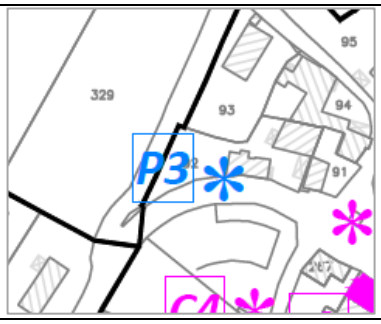
Localisation/identification	Qualification
7. BATIMENT PRIVE – maison à porche **Localisation** : en Centre-bourg, à gauche le long de la Route de Manzat – Parcelle ZD 256	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ **CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :** - Préserver le porche (fermeture interdite) - Conserver la tuile canal en toiture - Conserver les encadrements pierre de lave en encadrement des ouvertures - Adjonction de véranda interdite

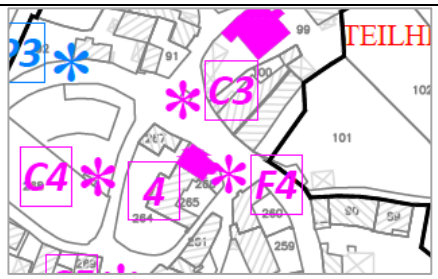
Localisation/identification	Qualification
8. BATIMENT PRIVE – maison à porche **Localisation** : en Centre-bourg, à gauche le long de la Route de Manzat – Parcelle ZD 256	- Architecture ☒ - Elément arboré ☐ - Séquence architecturale ☐ - Paysage / Site ☐ - Espace public ☐ - Motif historique ☐ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐ **CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :** - Préserver les proportions de la façade proportion de vides et de plein, rythme et localisation des ouvertures - Conserver les encadrements pierre de lave en encadrement des ouvertures - Préserver la ligne de l'ancienne porte de grange - Adjonction de véranda interdite

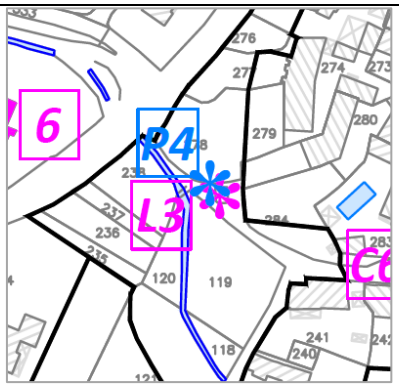
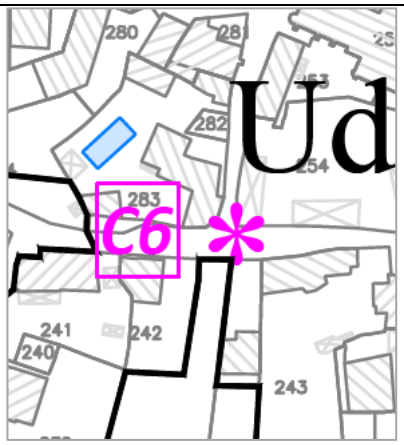
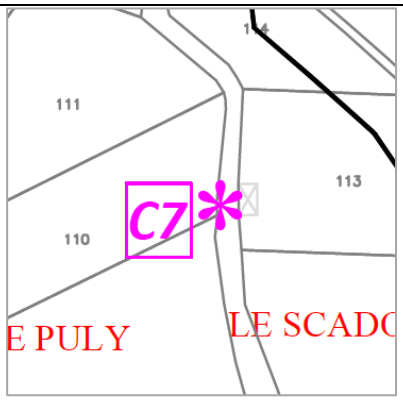
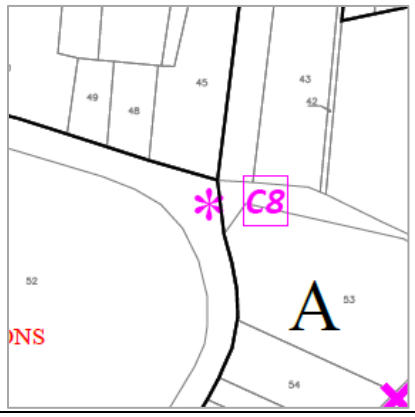
B. Les éléments du petit patrimoine

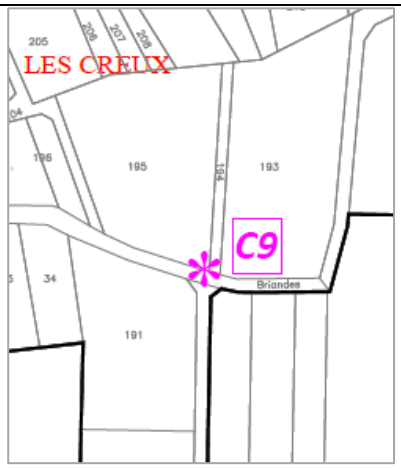
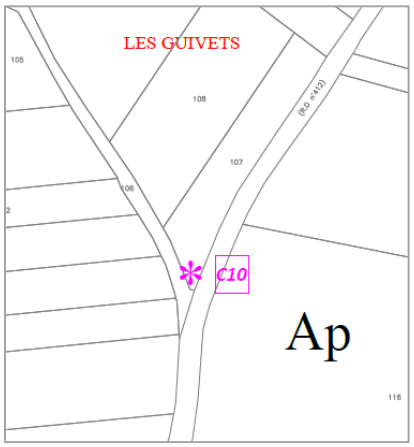
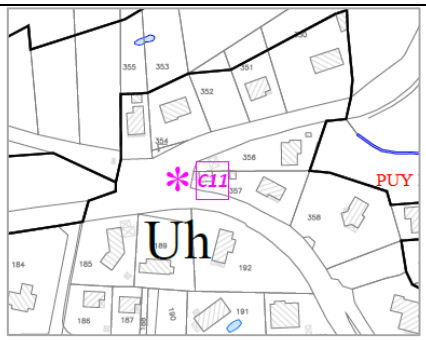
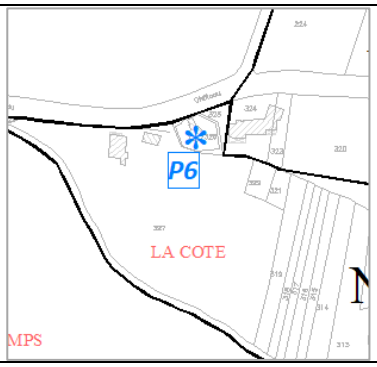
Certains de ces éléments font également l'objet d'une OAP thématique : se reporter en pièce n°3 du dossier de PLU.

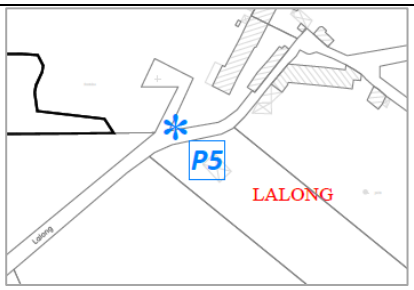
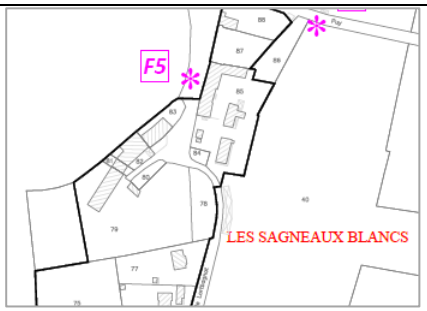
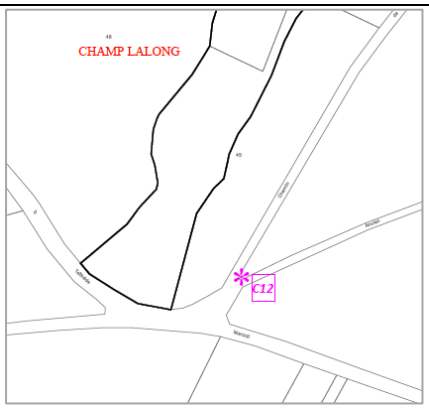
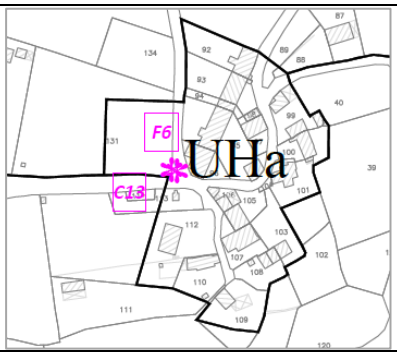
Numéro	Photos et extrait zonage	Présentation
C1		Croix au carrefour entre la route de Teilhède et la route de Combronde
F1		Fontaine, rue du Puy de Montaury.
C2		Croix au carrefour entre la rue du Puy de Montaury et la route de Combronde
F2		Fontaine rue du château d'eau

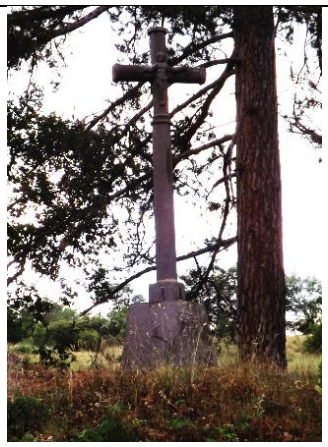
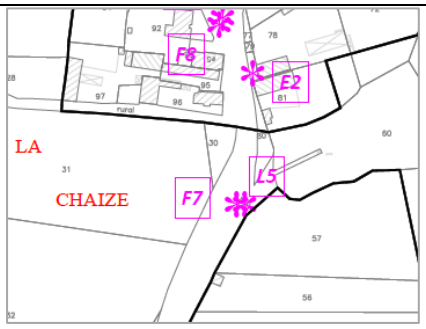
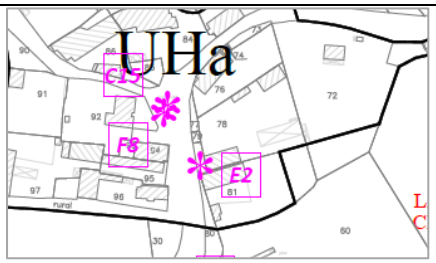
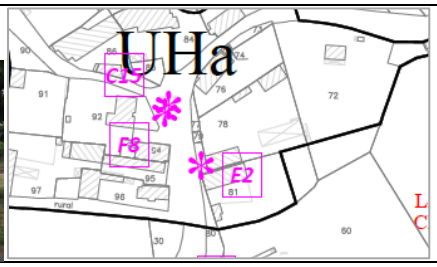
F3			Fontaine rue du château d'eau
L1 et P1			Lavoir et puit situé en contre-bas de la
E1			Travail à ferrer situé à quelques mètres de L1 et P1
L2 et P2			Puit disposant d'une entrée en pierre avec une croix. Lavoir situé à côté du puit.
P3			Route de Manzat : élément à protéger : ne pas modifier l'ouverture et conserver l'encadrement en brique

C3			Croix le long de la route de Manzat
F4			Fontaine, le long de la route de Manzat
C4			Croix surmontant la porte d'entrée du cimetière
C5			Croix située au centre de la place de l'Eglise

L3 et P4			Eléments situés entre la rue de l'hospital et la route de Manzat : puit et lavoir
C6			Croix, rue de l'hospital
C7			Croix, le long d'un sentier piétonnier
C8			Croix située le long de la route départementale, avant l'entrée de bourg : élément très visible puisque situé dans un virage dégagé.

C9			Croix située à l'angle de chemin ruraux. Elément particulièrement visible depuis la partie Sud-Est du fait de la topographie
C10			Croix située entre les RD 403 et 412
C11			Croix située au cœur du hameau de Pré Cerf Neuf, au carrefour entre la RD412 et la RD17
P6			Château d'eau marquant l'entrée de bourg

P5			Elément « caché » aujourd'hui par la végétation
F5			Fontaine située le long d'un chemin piétonnier à l'entrée du hameau Les Sagneaux Blancs
L4			Ancien lavoir accompagné d'un puit : l'ensemble est en mauvais état et doit être mis en valeur
C12			Croix située en retrait de la RD17 mais néanmoins très visible depuis cette dernière : cette visibilité est à conserver
C13 et F6			Croix et fontaine autour d'un espace aménagé qualitativement, marquant l'entrée dans la partie historique du hameau

C14			Croix située le long de la RD410
F7 et L5			Fontaine et lavoir couvert situés en entrée du hameau La Chaize
E2			Travail à ferrer situé au cœur du hameau La Chaize, le long de la route départementale
F8 et C14			Fontaine et croix situés, le long de la route départementale, au cœur du hameau de La Chaize

- **<u>Les fontaines et lavoirs</u>**

Tout ajout ou modification des éléments identifiés ne permettant pas leur mise en valeur est interdit.
Le déplacement des éléments identifiés est autorisé à condition que le nouvel emplacement permette une amélioration de 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.

- **Les châteaux d'eau, entraves et puits**

La mise en valeur des éléments visibles identifiés doit être recherchée.
En cas de modification de l'aspect ou d'entretien, les matériaux et couleurs utilisés doivent rechercher l'aspect traditionnel. La visibilité des éléments identifiés doit être préservée, voire conforter. Pour cela notamment, les abords immédiats doivent être entretenus.

DG 14 – TRAME VERTE ET BLEUE : CONTINUITES ECOLOGIQUES A PROTEGER

1. Sous-trame ouverte thermophile

Secteurs de pelouse sèche
Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23 et R151-43 (5°) (imposant une déclaration préalable).

Sont interdits :
- la réduction des « secteurs de pelouse sèche » ;

Sont uniquement autorisés :
- les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillement ;
- les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

2. Sous-trame humide

Secteurs de cours d'eau
Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23 et R151-43 (5°) (imposant une déclaration préalable).

Sont interdits :
- La création de retenue* sur cours d'eau
- Le défrichement* (changement d'occupation du sol) sauf pour :
  - un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre,
  - sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues
  - pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- La coupe rase* avec ou sans dessouchage (schémas) afin de ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et conserver des micro-habitats pour la faune) sauf :
  - de résineux,
  - d'espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, robinier, érable négundo, jussie à grandes fleurs… (par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination)
  - de peupliers dans des peupleraies existantes (plantations de peuplier) ;
- L'abattage* afin de ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et conserver des micro-habitats pour la faune) sauf en cas de risques d'inondation et sauf pour le recépage* (schémas) de jeunes arbres de faible diamètre (pour éviter que la souche ne pourrisse) ;

- La plantation de résineux et la plantation d'essences exogènes : érable négundo, ailanthe ou robinier ainsi que de peupliers sauf dans les peupleraies existantes.

Sont uniquement autorisés :

- La création de plans d'eau isolés des cours d'eau par un dispositif de contournement garantissant le prélèvement dans le cours d'eau du strict volume nécessaire à leur usage

Secteurs de mare

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L113-29 et R151-43 (4°) (n'imposant pas une déclaration préalable).

Sont interdits :

- Le remblaiement ou l'imperméabilisation des secteurs de mare ;
- Le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de mare sauf :
    - pour le profilage des berges
    - sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues
    - pour des travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- La coupe rase* (avec ou sans dessouchage) des secteurs de mare sauf :
    - pour l'accès des bêtes
    - de résineux,
    - d'espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, robinier, érable négundo, jussie à grandes fleurs… (par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination)
    - de peupliers dans des peupleraies existantes (plantations de peuplier) ;
- La populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exotiques envahissantes de type robinier, érable négundo…

Sont uniquement autorisés :

- Le curage des secteurs de mare en automne ;

Secteurs de prairie humide

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L113-29 et R151-43 (4°) (n'imposant pas une déclaration préalable).

Est interdit la réduction des « secteurs de prairie humide » sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Secteurs de retenue

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L113-29 et R151-43 (4°) (n'imposant pas une déclaration préalable).

Sont interdits :

- la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo… ;

Sont uniquement autorisés :

- les assèchements ;
- la coupe et le dessouchage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier… par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

3. Sous-trame bocagère

Secteurs de haie

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L113-29 et R151-43 (4°) (n'imposant pas une déclaration préalable).

Sont interdits :

- la suppression définitive d'une haie sauf pour :
    - la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle (le chemin n'excédant pas 10 mètres),
    - la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation
    - les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- la coupe rase* avec dessouchage sauf dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres et arbustes ;
- la coupe rase* sans dessouchage sauf par tronçon n'excédant pas 10 mètres linéaires : cette coupe rase sans dessouchage se fera pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors période de nidification des oiseaux) ;
- l'émondage*, l'élagage* et la taille* sauf pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante;
- les haies monospécifiques (une seule essence) ;
- la plantation d'espèces non locales, d'espèces ornementales telles que les laurier-cerise et laurier sauce ainsi que d'espèces ornementales telles que les laurier-cerise et laurier sauce ainsi que des résineux tels que l'épicéa, les thuyas et les cyprès de Lawson, de Leyland et de l'Arizona...

Secteurs d'arbre isolé

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L113-29 et R151-43 (4°) (n'imposant pas une déclaration préalable).

Sont interdits :

- la suppression définitive d'un arbre isolé sauf pour :
    - la création d'un accès agricole,
    - la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation
    - les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- l'abattage* avec ou sans dessouchage sauf dans les cas :
    - de sécurité des biens et des personnes,
    - de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (schémas) ;

- l'émondage*, l'élagage* et la taille* sauf pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors nidification des oiseaux) ;
- la plantation d'essences non locales telles que le robinier et l'ailanthe ainsi que d'espèces ornementales et des résineux tels que l'épicéa, les thuyas et les cyprès de Lawson, de Leyland et de l'Arizona…

4. Sous-trame boisée

Secteurs de bosquet

Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage au titre des articles L113-29 et R151-43 (4°) (n'imposant pas une déclaration préalable).

Sont interdits :

- le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de bosquet ;
- la plantation de résineux allochtones (introduits) et d'espèces de feuillus allochtones (introduits) de type robinier, érable négundo, ailanthe.. ;

Sont uniquement autorisés :

- les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

DG 15 – NUANCIER DE FAÇADE

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou leur usage, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
Si les façades ne sont pas en matériaux naturels, tels que le bois ou la pierre, leurs couleurs doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous, ou des teintes équivalentes. Le nuancier proposé s'appuyant sur un nuancier Weber et Broutin et sur des RAL, est également disponible en mairie.
En cas de couleur de façade réalisée en peinture, les couleurs doivent se rapprocher le plus possible des teintes présentes dans le nuancier ci-dessous, avec une finition « mat » obligatoirement.

- **Pour les façades des bâtiments identifiés sur le plan de zonage en front urbain remarquable à préserver**

Sont uniquement autorisées les teintes suivantes :

- **Pour les façades des zones UD :**

En plus des teintes autorisées ci-dessus, sont également admises en zone UD les teintes :

Ainsi que les teintes suivantes pour de petites surfaces uniquement :

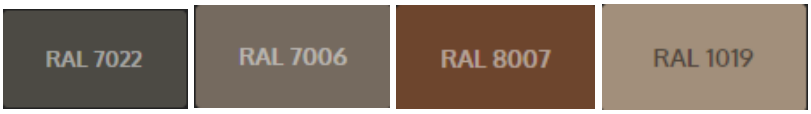
- 495 Beige schiste
- 240 Marron moyen

- **Pour les façades des zones UG, UGd, Uh, Ue, 1AU, ainsi que les logements autorisés en zones A, N et Nt:**

En plus des références présentées ci-dessus pour la zone UD, sont également admises les teintes :

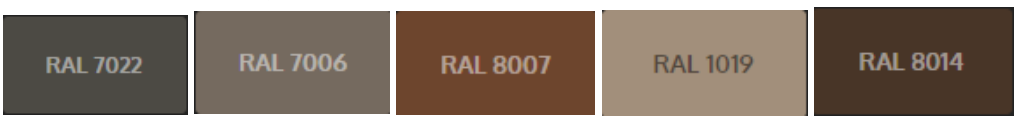
- **Pour les façades des zones Uj et Ne:**

Les références RAL à respecter sont les suivantes :



- **Pour les façades des constructions agricoles et constructions autorisées en zone Nt hors logement :**

Les références RAL à respecter sont les suivantes :



TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine, correspondant au tissu urbain historique de Teilhède, c'est-à-dire le bourg et Montaury.

La zone UD est concernée par une OAP thématique : patrimoine. Se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).

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 SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
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		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	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		
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 :

- L'artisanat et commerce de détail et la restauration sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- L'industrie est autorisée 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 bureaux sont autorisés dans la limite de 150 m² de surface de plancher maximum.

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

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

I.2 UD - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

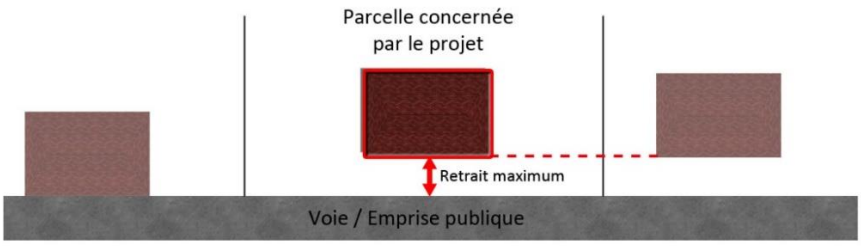
II.1 UD - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

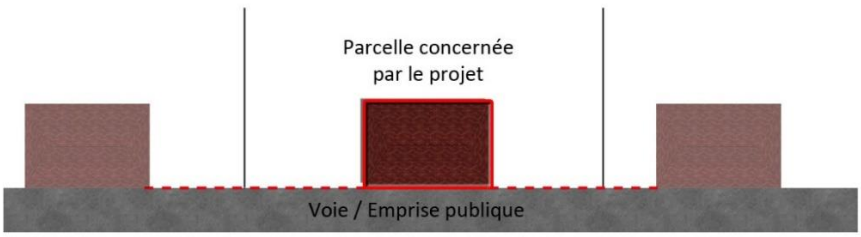
Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions.

Les nouvelles 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 avec un retrait maximum équivalent à celui de la construction principale (hors annexe) implantée sur une des parcelles limitrophes. Si les constructions implantées sur les parcelles limitrophes sont toutes à l'alignement, la construction devra respecter une implantation à l'alignement.





Lorsqu'une construction principale est déjà implantée sur la parcelle, les autres constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en tenant compte de l'implantation des constructions existantes afin d'améliorer l'organisation des constructions sur la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra 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 ou à l'environnemental naturel.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

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

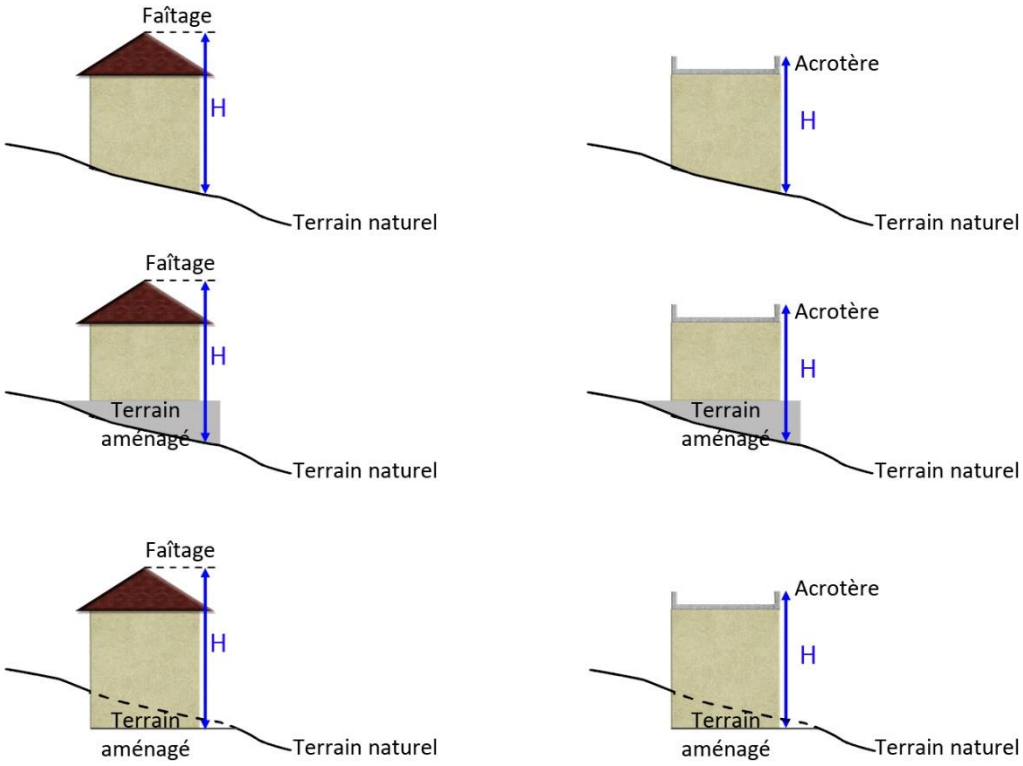
Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- Soit le terrain naturel, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel



La hauteur maximum autorisée devra correspondre à plus ou moins 1 mètre à la hauteur maximum des constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles limitrophes.

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 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 et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnemental naturel.

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

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

1.1 Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions doivent s'adapter à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg).

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

De manière générale, les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les volumes simples des constructions sont privilégiés.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Ils sont prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale ou des menuiseries.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous (dans le paragraphe règles particulières), à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrue »:

- Les extensions des constructions existantes : l'aspect et les couleurs peuvent dans ce cas être similaires à la construction existante
- Les vérandas, pergolas, serres et piscines,
- Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, dont la couverture doit être rouge,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois, lorsque ces dispositifs doivent être implantés sur la couverture, leurs teintes doivent être impérativement dans les tons de rouge ou de teintes similaires à la couleur de la toiture. Ces dispositifs doivent également impérativement être intégrés à la pente de la toiture.

1.2 Règles particulières :

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être en tuiles rouges (couleur uniforme) d'aspect terre cuite soit creuse soit romane, sur toiture à faible pente.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions, sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.

Les cheminées sont regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Pour les constructions existantes :

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille doivent être conservés.

Les éléments de décors architecturaux tels que les niches de façades, arcs de décharges, pierres d'angle, corniches,... doivent être préservés et maintenus visibles.

Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension peuvent être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.

Le rejointoiement des pierres doit être teinté dans les tons de beige, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels.

Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.

Pour les constructions existantes et les constructions neuves :

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Néanmoins, d'autres teintes peuvent être admises pour les encadrements d'ouverture, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la couleur de la façade.

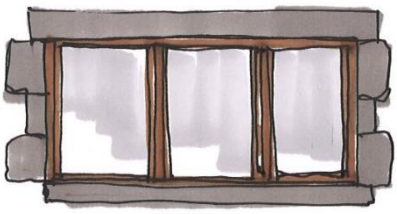
Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

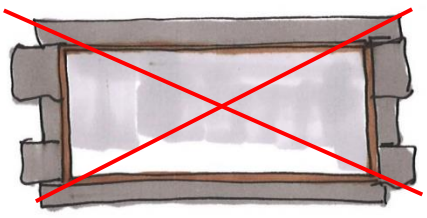
- Ouvertures et menuiseries :

Pour les constructions existantes :

Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres doivent être de proportions plus hautes que larges.

Toutefois, les ouvertures de proportion plus large que haute peuvent être admises à condition que la menuiserie fermant l'ouverture présente un redécoupage du volume général permettant de retrouver un aspect traditionnel de proportion plus haute que large :





Pour les constructions existantes et les constructions neuves :

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs traditionnelles excluant des couleurs trop vives et les couleurs brillantes.

- Clôture :

Elles sont constituées par des murs pleins enduits, en harmonie avec les façades du bâti existant.

Lorsqu'il s'agit de clôtures en limite avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures peuvent être constituées d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage non rigide dans des teintes gris ardoisée.

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

Se reporter à la disposition générale n°13 du présent règlement.

Les cônes de vue identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU signalent l'emplacement d'un point de vue majeur à mettre en valeur et protéger. Les abords de ce dernier doivent donc être mis en valeur : le point de vue visible depuis l'espace public doit être protéger et ne peut être obstruer par des constructions, installations ou aménagements. En cas de réalisation de clôtures ou d'éléments paysagers, ces derniers devront disposer d'une hauteur permettant le maintien de ce point de vue.
Les constructions et installations réalisées dans le cône de vue doivent justifier d'une intégration très bonne paysagère en termes d'implantation, de volumétrie, d'aspect général de la construction et par le traitement de ses abords immédiats.

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

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Dans les parcs et jardins identifiés sur le plan de zonage comme élément remarquable à préserver, au titre de l'article L151-19° du CU, seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 15% de l'emprise au sol déjà existante à la date d'approbation du PLU,
- Les annexes de constructions existantes au sein du parc ou jardin identifié sur le plan de zonage, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

II.4 UD - STATIONNEMENT

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

Il est imposé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1 place de stationnement par logement,
- Pour toutes les autres destinations autorisées dans la zone, notamment celles à destination de bureaux, commerces et activités de services : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour toutes les destinations autorisées dans la zone : au moins 1 place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de réhabilitation, réaménagement, changements de destination de constructions existantes, ces règles générales peuvent être adaptées pour répondre à des impératifs techniques, des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. **Nivellement :**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

2. **Accès :**

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à 1 seul par propriété.

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.

3. **Desserte :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les liaisons modes actifs repérés sur le plan de zonage doivent être préserver ou créer, 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.

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 :

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 devront :

- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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 UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle, mais accueillant également une certaine mixité de fonctions compatible avec la vocation principale.
Elle comporte une sous-zone UGd, avec une mixité de fonctions plus souple.

Les zones UG et UGd sont concernées par une OAP thématique : patrimoine. Se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).

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

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

ZONE UG :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
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		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.

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 :

- L'artisanat et commerce de détail sont autorisés dans la limite de 300 m² de vente ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- L'industrie est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, et à condition de ne pas générer d'augmentation importante du trafic routier ;
- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 200 m² de surface de plancher, et à condition de ne pas générer d'augmentation importante du trafic routier.

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

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

ZONE UGD :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 :

- L'artisanat et commerce de détail sont autorisés dans la limite de 300 m² de vente ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum ;

- L'industrie est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, et à condition de ne pas générer d'augmentation importante du trafic routier ;
- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 200 m² de surface de plancher, et à condition de ne pas générer d'augmentation importante du trafic routier.

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

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

I.2 UG- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UG- 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.

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.

Les nouvelles constructions doivent :

- S'adapter au profil du terrain naturel
- Tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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 en retrait de minimum 3 m de l'alignement.

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 3 m minimum

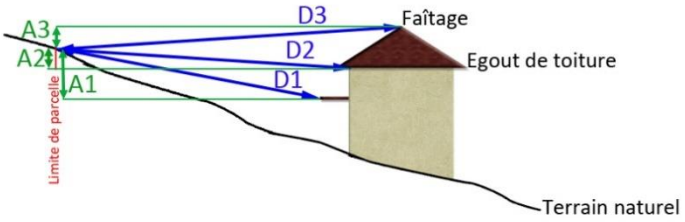
Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra 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 ou à l'environnemental naturel.
- Pour des raisons techniques à condition de :
    - Aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel
    - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..)
    - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer harmonieusement à condition de s'intégrer harmonieusement à la façade, la construction et/ou la toiture.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait : la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



$$3m \leqslant D \geqslant A = \frac{\text{Altitude bâtiment - Altitude terrain naturel}}{2}$$

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 pourra 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 ou à l'environnemental naturel,
- Pour des raisons techniques :
  - Aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel,
  - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
  - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de s'intégrer harmonieusement à la façade.

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

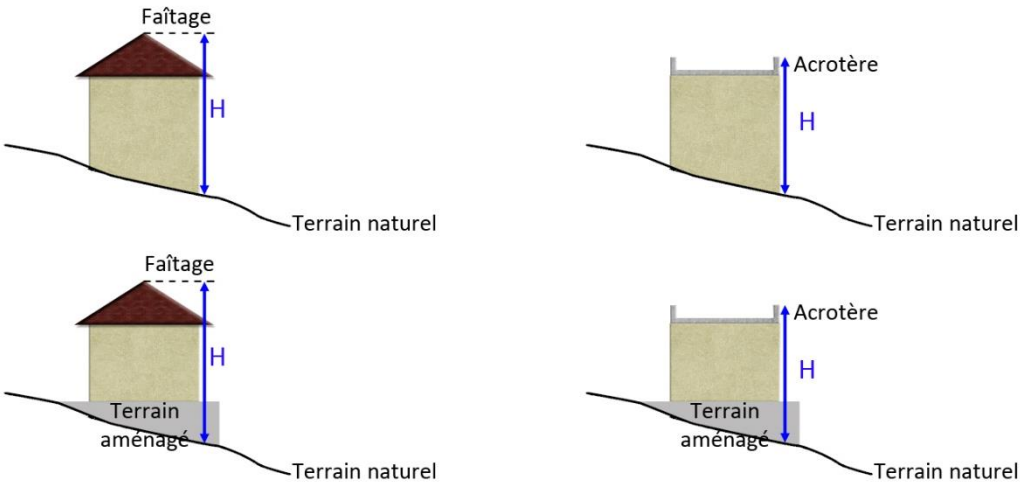
Non réglementé.

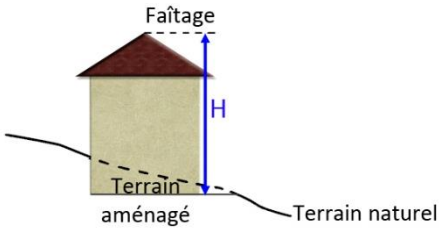
4° Hauteur des constructions :

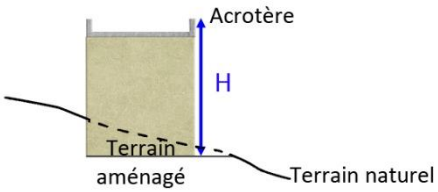
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage de la construction ou de l'acrotère ; cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- Soit le terrain naturel, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel







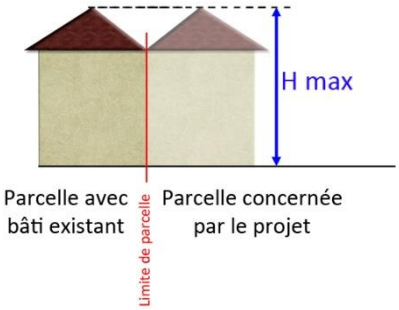
La hauteur maximum autorisée est de 8 m sur une verticale donnée.

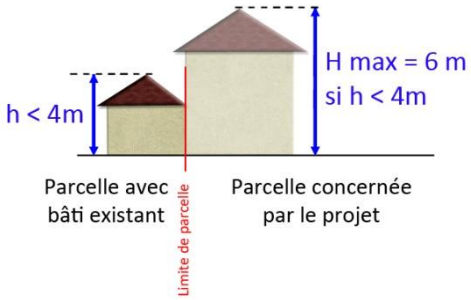
Pour les constructions sur limite séparative, la hauteur est limitée :

- à 6 m au faîtage.
- à 4 m à l'acrotère.

Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur maximum de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 m (dans ce cas, la hauteur maximum autorisée est de 6 m).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 m sur limite est autorisée.





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 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 et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnemental naturel.

5° Emprise au sol :

Non réglementé.

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

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

1.1 Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions s'adaptent à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg).

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

De manière générale, les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les volumes simples des constructions sont privilégiés.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à maximiser les apports solaires en hiver ; tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable et de production d'énergie renouvelable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) est autorisée et encouragée à condition de s'intégrer à la construction et dans le paysage bâti et paysager immédiat de celle-ci. Il en est de même pour la géothermie verticale et les réserves d'eau sous réserve d'être enterrées ou intégrées au projet architectural.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils sont prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale ou des menuiseries.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous (dans le paragraphe règles particulières), à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrue »:

- Les extensions des constructions existantes : l'aspect et les couleurs peuvent dans ce cas être similaires à la construction existante,
- Les vérandas, pergolas, serres et piscines,
- Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, dont la couverture doit être rouge,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois, ces dispositifs doivent impérativement être intégrés à la pente de la toiture.

1.2 Règles particulières :

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être en tuiles rouges (couleur uniforme) d'aspect terre cuite soit creuses soit romane, sur toiture à faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement :

- A condition de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale,
- Pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.

Les cheminées doivent être regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Néanmoins, d'autres teintes sont admises pour les encadrements d'ouverture, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la couleur de la façade.

Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

- Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs discrète, excluant des couleurs trop vives et les couleurs brillantes.

- Clôture :

Les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage non rigide dans des teintes gris ardoisée.

En cas de présence d'un mur de clôture déjà édifié et devant être enduit, sa rénovation doit permettre un traitement similaire à la maçonnerie de la construction. Lorsque le colorie n'existe pas, le traitement des murs de clôtures respecteront les couleurs du nuancier de façade.

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

Se reporter à la disposition générale n°13.

Les cônes de vue identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU signalent l'emplacement d'un point de vue majeur à mettre en valeur et protéger. Les abords de ce dernier doivent donc être mis en valeur : le point de vue visible depuis l'espace public doit être protéger et ne peut être obstruer par des constructions, installations ou aménagements. En cas de réalisation de clôtures ou d'éléments paysagers, ces derniers devront disposer d'une hauteur permettant le maintien de ce point de vue.

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

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Eléments à protéger au titre des continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°14.

II.4 UG- STATIONNEMENT

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

Il est imposé :

- Pour les constructions à destination de logement : au moins 2 places de stationnement véhicule.
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de réhabilitation, réaménagement, changements de destination de constructions existantes, ces règles générales peuvent être adaptées pour répondre à des impératifs techniques, des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. Nivellement :

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

2. Accès :

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 pour permettre l'accès de la défense incendie, de la sécurité et de la collecte de déchets. Ils sont limités à 1 seul par propriété.

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

3. Desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les liaisons modes actifs repérés sur le plan de zonage doivent être préserver ou créer, 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.

III.2 UG - 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 public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

3. Gestion des eaux pluviales :

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 devront :

- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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 numérique :

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

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

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle, correspondant aux hameaux de la commune.
Elle comporte un sous-secteur UHa, correspondant aux hameaux éloignés du centre bourg, disposant d'une organisation urbaine traditionnelle.

Les zones UH et UHa sont concernées par une OAP thématique : patrimoine. Se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).

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

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

EN ZONE UH :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
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		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 ;
- L'industrie est autorisée dans la limite de 80 m² d'emprise au sol ;

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

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

EN ZONE UHA :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	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		
	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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 ;
- L'industrie est autorisée dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.

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

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

I.2 UH -UHa - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UH -UHa - 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.

L'implantation des constructions doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal.

Les nouvelles constructions doivent :

- S'adapter au profil du terrain naturel
- Tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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

En zone UH :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de minimum 5 m.

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 5 m minimum.

En zone UHa : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de minimum 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

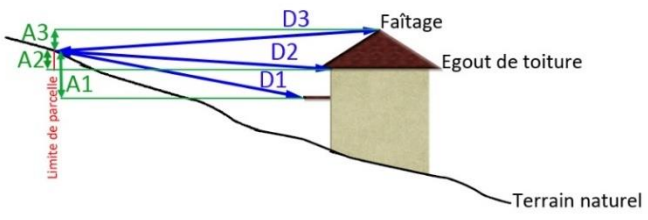
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures 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 ou à l'environnemental naturel.
- Pour des raisons techniques :
  - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
  - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer harmonieusement à la façade, la construction et/ou la toiture.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

En zone UH :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait : la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus



$$3m \leqslant D \geqslant A = \frac{\text{Altitude bâtiment - Altitude terrain naturel}}{2}$$

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure 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 pourra 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 ou à l'environnemental naturel
- Pour des raisons techniques :
    - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
    - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer harmonieusement à la façade, la construction et/ou la toiture.

En zone UHa :

Non réglementé.

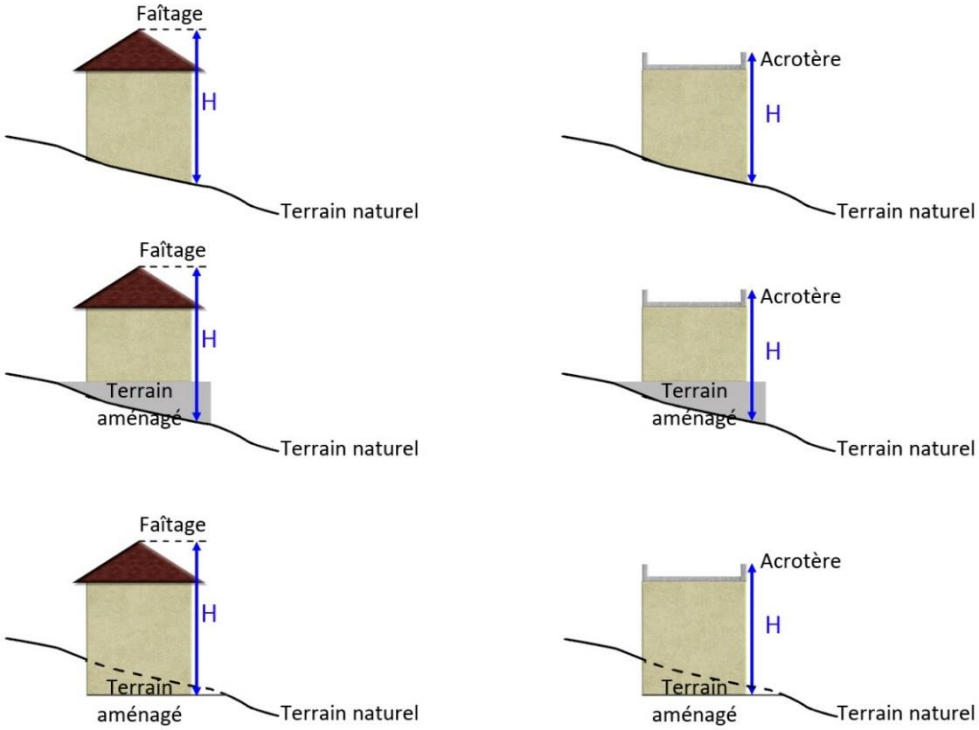
3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :
/.

4° Hauteur des constructions :

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- Soit le terrain naturel, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel

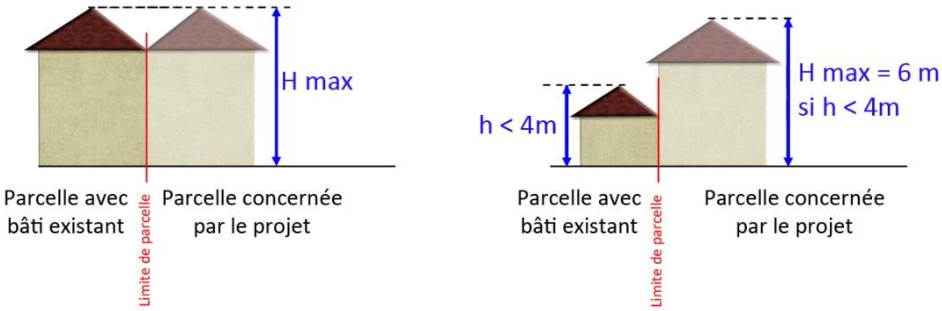


La hauteur maximum autorisée est de 8 m sur une verticale donnée.
Pour les constructions sur limite séparative, la hauteur est limitée :

- à 6 m au faîtage.
- à 4 m à l'acrotère.

Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur maximum de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 m (dans ce cas, la hauteur maximum autorisée est de 6 m).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 m sur limite est autorisée.



Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes, ainsi qu'aux opérations de démolitions-reconstructions. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter 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 et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

5° Emprise au sol :

Non réglementé.

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

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

1.1 Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
Les constructions s'adaptent à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg).
Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
De manière générale, les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.
Les volumes simples des constructions sont privilégiés.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à maximiser les apports solaires en hiver ; tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable et de production d'énergie renouvelable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) est autorisée et encouragée à condition de s'intégrer à la construction et dans le paysage bâti et paysager immédiat de celle-ci. Il en est de même pour la géothermie verticale et les réserves d'eau sous réserve d'être enterrées ou intégrées au projet architectural.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils sont prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale ou des menuiseries.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous (dans le paragraphe règles particulières), à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrue »:

- Les extensions des constructions existantes : l'aspect et les couleurs peuvent dans ce cas être similaires à la construction existante,
- Les vérandas, pergolas, serres et piscines,
- Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, dont la couverture doit être rouge,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois, Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois, ces dispositifs doivent impérativement être intégrés à la pente de la toiture.

1.2 Règles particulières :

A. En zone UH :

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être en tuiles rouges (couleur uniforme) d'aspect terre cuite soit creuses soit romane, sur toiture à faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement :

- A condition de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale,
- Pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.

Les cheminées sont regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine peuvent être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Néanmoins, d'autres teintes sont admises pour les encadrements d'ouverture, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la couleur de la façade.

Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

- Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs discrète, excluant des couleurs trop vives et les couleurs brillantes.

- Clôture :

Les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage non rigide dans des teintes gris ardoisée.

En cas de présence d'un mur de clôture déjà édifié et devant être enduit, sa rénovation doit permettre un traitement similaire à la maçonnerie de la construction. Lorsque le colorie n'existe pas, le traitement des murs de clôtures respecteront les couleurs du nuancier de façade.

B. En zone UHa

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être en tuiles rouges (couleur uniforme) d'aspect terre cuite soit creuses soit romane, sur toiture à faible pente.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.

Les cheminées sont regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Pour les constructions existantes :

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille doivent être conservés.

Les éléments de décors architecturaux tels que les niches de façades, arcs de décharges, pierres d'angle, corniches,... doivent être préservés et maintenus visibles.

Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension peuvent être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.

Le rejointoiement des pierres doit être teinté dans les tons de beige, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels.

Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.

Pour les constructions existantes et les constructions neuves :

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Néanmoins, d'autres teintes peuvent être admises pour les encadrements d'ouverture, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la couleur de la façade.

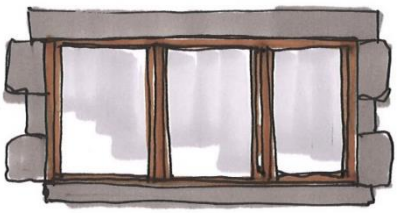
Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

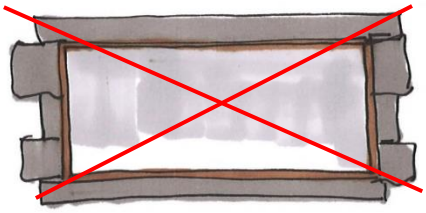
- Ouvertures et menuiseries :

Pour les constructions existantes :

Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres doivent être de proportions plus hautes que larges.

Toutefois, les ouvertures de proportion plus large que haute peuvent être admises à condition que la menuiserie fermant l'ouverture présente un redécoupage du volume général permettant de retrouver un aspect traditionnel de proportion plus haute que large :





Pour les constructions existantes et les constructions neuves :

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs traditionnelles excluant des couleurs trop vives et les couleurs brillantes.

- Clôture :

Elles sont constituées par des murs pleins enduits, en harmonie avec les façades du bâti existant. Leur hauteur est limitée à 1.60 m.
Lorsqu'il s'agit de clôtures en limite avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures peuvent être constituées d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage non rigide dans des teintes gris ardoisée.

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

Se reporter à la disposition générale n°13 du présent règlement.

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

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Eléments à protéger au titre des continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°14.

II.4 UH -UHA - 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 démolition-reconstruction ou de création par construction neuve, il est imposé :

- Pour les constructions à destination de logement : au moins 2 places de stationnement véhicule.
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone : 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'une place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 UH -UHA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Nivellement :

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

2. Accès :

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 pour permettre l'accès de la défense incendie, de la sécurité et de la collecte de déchets. Ils sont limités à 1 seul par propriété.

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

3. Desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les liaisons modes actifs repérés sur le plan de zonage doivent être préserver ou créer, 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.

III.2 UH -UHA - 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 public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

3. Gestion des eaux pluviales :

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 devront :

- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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 numériques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication numérique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.
Pour les parcelles non desservies, des réservations devront 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.

La zone UE est concernée par une OAP thématique : patrimoine. Se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).

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 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		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 :
Non réglementé.

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 devront être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les nouvelles 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.

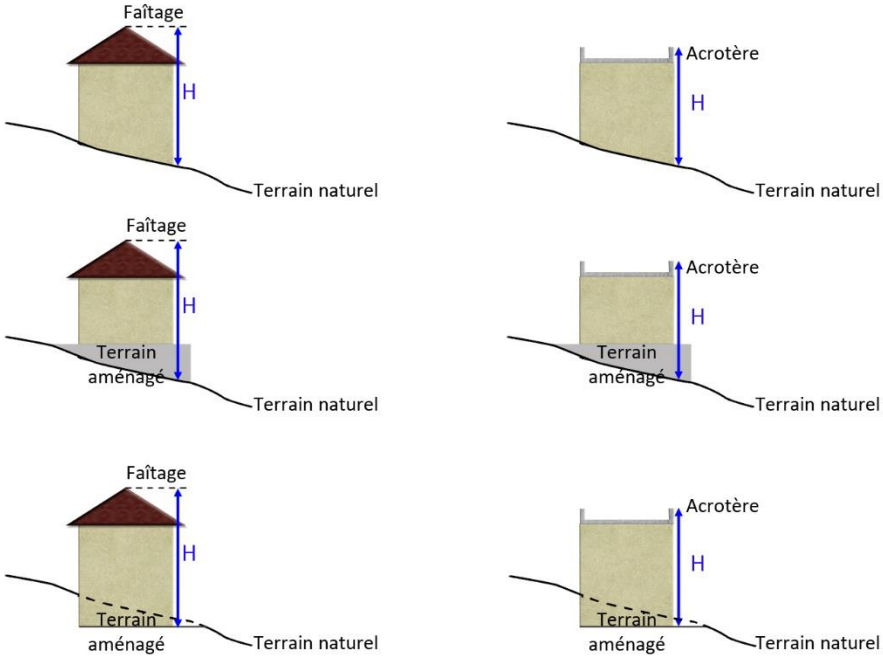
3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :
Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- Soit le terrain naturel, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel



La hauteur maximum autorisée est limitée à 9 m sur une verticale donnée.

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 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 et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnemental naturel.

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

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

1.1 Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
Les constructions s'adaptent à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg).
De manière générale, les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
Les volumes simples des constructions sont privilégiés.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à maximiser les apports solaires en hiver ; tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule.

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable et de production d'énergie renouvelable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) est autorisée et encouragée à condition de s'intégrer à la construction et dans le paysage bâti et paysager immédiat de celle-ci. Il en est de même pour la géothermie verticale et les réserves d'eau sous réserve d'être enterrées ou intégrées au projet architectural.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils sont prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale ou des menuiseries.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous (dans le paragraphe règles particulières), à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrue »:

- Les extensions des constructions existantes : l'aspect et les couleurs peuvent dans ce cas être similaires à la construction existante,
- Les vérandas, pergolas, serres,
- Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, dont la couverture doit être rouge,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois, ces dispositifs doivent impérativement être intégrés à la pente de la toiture.

1.2 Règles particulières :

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être en tuiles rouges (couleur uniforme) d'aspect terre cuite soit creuses soit romane, sur toiture à faible pente.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.

Les cheminées sont regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille doivent être conservés.

Les éléments de décors architecturaux tels que les niches de façades, arcs de décharges, pierres d'angle, corniches,... doivent être préservés et maintenus visibles.

Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension peuvent être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.

Le rejointoiement des pierres doit être teinté dans les tons de beige, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels.

Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Néanmoins, d'autres teintes peuvent être admises pour les encadrements d'ouverture, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la couleur de la façade.

Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

- Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs traditionnelles excluant des couleurs trop vives.

- Clôture :

Elles sont constituées par des murs pleins enduits, en harmonie avec les façades du bâti existant.

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

Se reporter à la disposition générale n°13.

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

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Eléments à protéger au titre des continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°14.

II.4 UE - STATIONNEMENT

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

Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. **Accès :**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 pour permettre l'accès de la défense incendie, de la sécurité et de la collecte de déchets.

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

2. **Desserte :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les liaisons modes actifs repérés sur le plan de zonage doivent être préserver ou créer, 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.

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.

3. Gestion des eaux pluviales :

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 devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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 UJ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UJ est une zone urbaine, principalement à vocation industrielle.

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

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

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		
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 :

- Sont autorisés uniquement à condition d'être liées à une autre destination existante sur la zone :
  - Les commerces de gros
  - L'artisanat et commerces de détail
  - Les entrepôts
  - Les bureaux
- 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.

I.2 UJ - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UJ - 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.

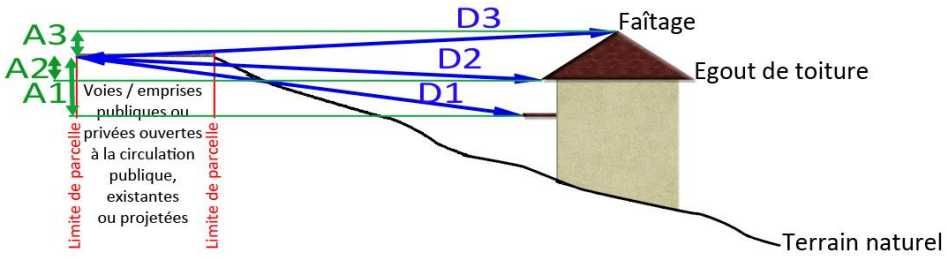
L'implantation des constructions doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions.

Les nouvelles constructions doivent :

- S'adapter au profil du terrain naturel
- Tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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 en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points (H=L), sans être inférieure à 5 m.



D ⩾ A = Altitude bâtiment - Altitude alignement opposé

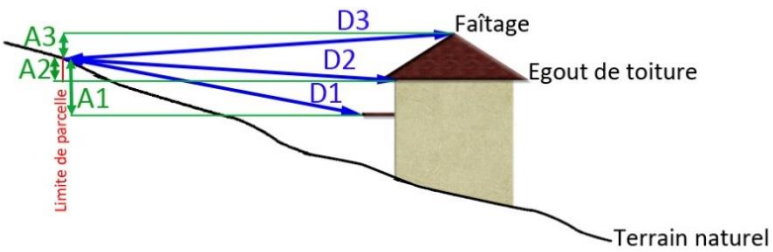
Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- 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 ou à l'environnemental naturel,
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait : la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.



$$5m \leqslant D \geqslant A = \frac{\text{Altitude bâtiment - Altitude terrain naturel}}{2}$$

Cette disposition ci-dessus ne s'applique 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 ou à l'environnemental naturel,
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

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

Non réglementé.

4° Emprise au sol :

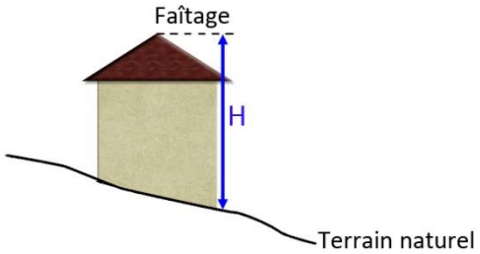
Non réglementé.

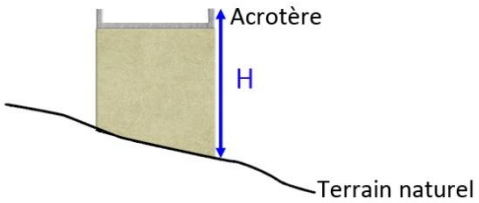
4° Hauteur des constructions :

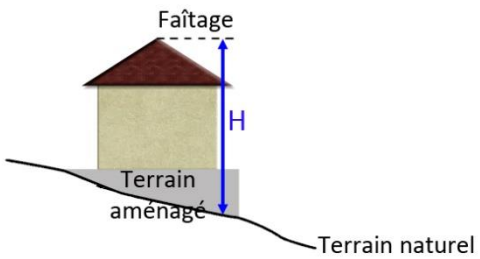
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage de la construction ou de l'acrotère ; cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

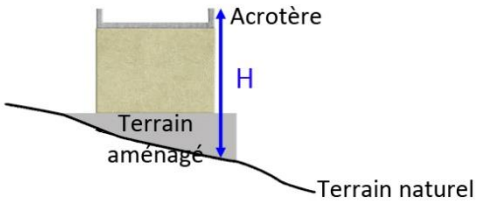
Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

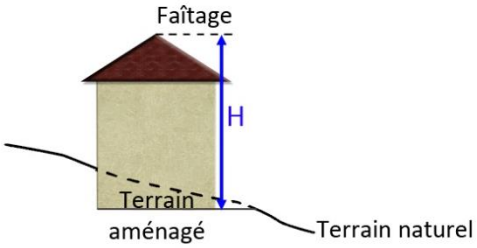
- Soit le terrain naturel, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel

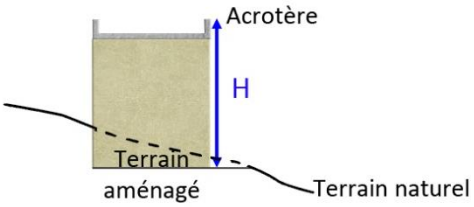












La hauteur maximum ne pourra être supérieure aux bâtiments existants au sein de la zone Uj.

Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter 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 et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnemental naturel.

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

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

1.1 Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions s'adaptent très étroitement au profil du terrain naturel.

De manière générale, les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les pastiches d'architecture étrangères sont interdits.

L'implantation des constructions est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à maximiser les apports solaires en hiver et encourager le recours à la production d'énergie renouvelable, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable et de production d'énergie renouvelable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) est autorisée et encouragée à condition de s'intégrer à la construction et dans le paysage bâti et paysager immédiat de celle-ci. Il en est de même pour la géothermie verticale et les réserves d'eau sous réserve d'être enterrées ou intégrées au projet architectural.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous (dans le paragraphe règles particulières), à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrue »:

- Les extensions des constructions existantes : l'aspect et les couleurs peuvent dans ce cas être similaires à la construction existante,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois, ces dispositifs doivent également impérativement être intégrés à la pente de la toiture, sauf en cas d'acrotère masquant le dispositif ou l'installation.

1.2 Règles particulières :

- Couvertures

Les couvertures doivent respecter des tons gris ou le RAL 8012.
Les toitures terrasses sont autorisées.
Les bardages métalliques sont pré laqués d'usine.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

- Façades

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les volumes simples des constructions sont privilégiés.

- Clôtures :

Les clôtures sont uniquement composées d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage dans les tons gris ardoisés.

D'autres types de clôtures peuvent être admis pour répondre à des impératifs réglementaires liés à la nature de l'activité. Dans ce cas, les clôtures, par leur hauteur et leur aspect, doivent favoriser l'insertion de l'opération dans le paysage ouvert qui l'entoure.

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

Non réglementé.

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

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Eléments à protéger au titre des continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°14.

II.4 UJ - 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.

De plus, il est imposé :

- Pour les constructions à destination de bureau : au moins 1 place de stationnement pour véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les dépôts et autres constructions autorisées dans la zone : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables, sauf si des contraintes réglementaires liées à la nature de l'activité imposent d'autres dispositions. Dans ce cas, la réglementation en vigueur s'applique.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. **Accès :**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 pour permettre l'accès de la défense incendie, de la sécurité et de la collecte de déchets.

2. **Desserte :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées aux manœuvres propres aux poids lourds pour les activités susceptibles d'en accueillir.

III.2 UJ - 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 :**

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 absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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. <u>Réseaux de communication numériques :</u>

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

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

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DES ZONES 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent à des zones à urbaniser opérationnelles.

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

Les zones 1AU sont concernées par une OAP thématique : patrimoine. Se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisée dans la limite de 50m² de surface de plancher.

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

- Les dépôts de matériaux.

I.2 1AU - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- S'adapter au profil du terrain naturel
- Tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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 :

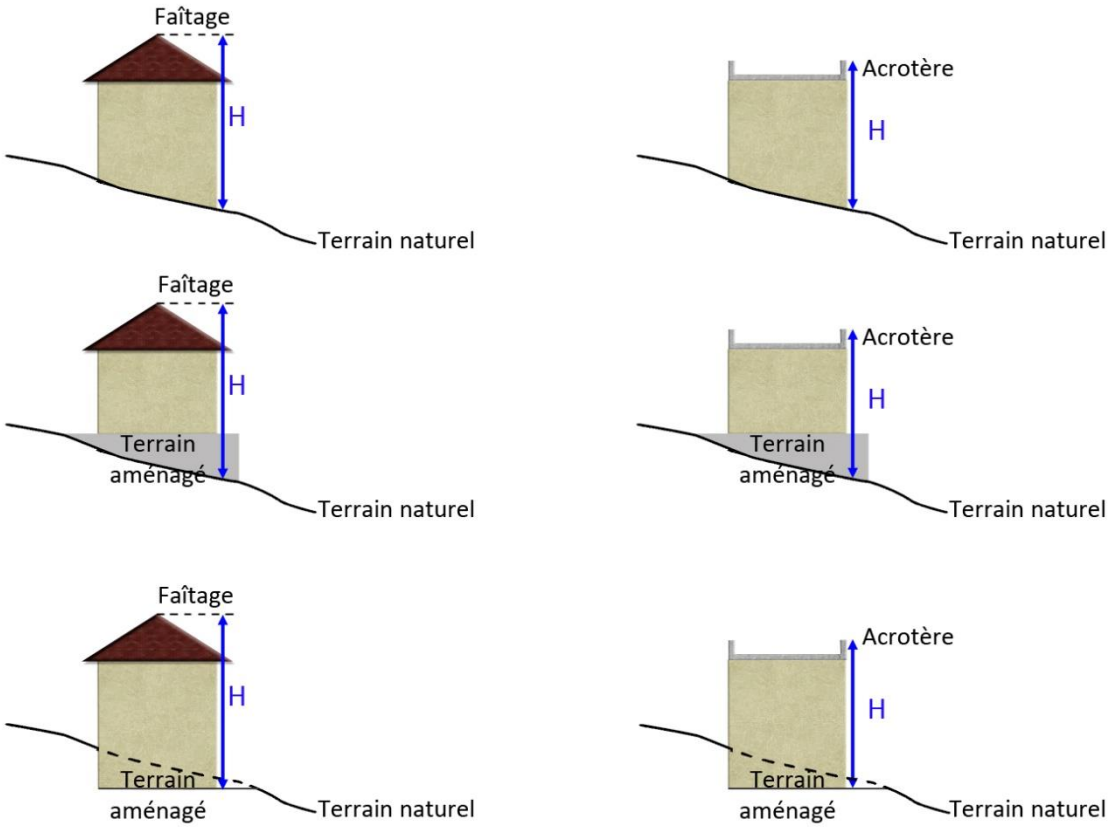
Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- Soit le terrain naturel, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel



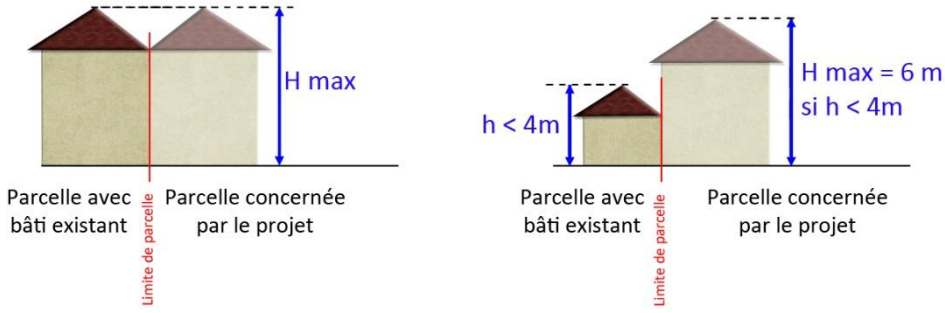
La hauteur maximum autorisée est de 8 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions sur limite séparative, la hauteur est limitée :

- à 6 m au faîtage.
- à 4 m à l'acrotère.

Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur maximum de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 m (dans ce cas, la hauteur maximum autorisée est de 6 m).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 m sur limite est autorisée.



<u>Cette disposition ne s'applique pas :</u>

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter 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 et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnemental naturel.

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

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

1.1 Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions s'adaptent à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg).

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

De manière générale, les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les volumes simples des constructions sont privilégiés.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à maximiser les apports solaires en hiver ; tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable et de production d'énergie renouvelable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) est autorisée et encouragée à condition de s'intégrer à la construction et dans le paysage bâti et paysager immédiat de celle-ci. Il en est de même pour la géothermie verticale et les réserves d'eau sous réserve d'être enterrées ou intégrées au projet architectural.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils sont prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale ou des menuiseries.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous (dans le paragraphe règles particulières), à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrue »:

- Les extensions des constructions existantes : l'aspect et les couleurs peuvent dans ce cas être similaires à la construction existante,
- Les vérandas, pergolas, serres et piscines,
- Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, dont la couverture doit être rouge,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois, lorsque ces dispositifs doivent être implantés sur la couverture, leurs teintes doivent être impérativement dans les tons de rouge ou de teintes similaires à la couleur de la toiture. Ces dispositifs doivent également impérativement être intégrés à la pente de la toiture.

1.3 Règles particulières :

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être en tuiles rouges (couleur uniforme) d'aspect terre cuite soit creuses soit romane, sur toiture à faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement :

- A condition de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale,
- Pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.

Les cheminées doivent être regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Néanmoins, d'autres teintes sont admises pour les encadrements d'ouverture, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la couleur de la façade.

Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

- Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs discrète, excluant des couleurs trop vives et les couleurs brillantes.

- Clôture :

Les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage non rigide dans des teintes gris ardoisée.

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

Se reporter à la disposition générale n°13.

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

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Les abords immédiats des constructions principales doivent être en majorité composé d'espaces perméables plantés d'essences locales et variées.

II.4 1AU - 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.

De plus, il est imposé :

- Pour les constructions à destination de logement : au moins 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions à destination d'hébergement : au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement pour vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

1. Nivellement :

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

2. Accès :

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 pour permettre l'accès de la défense incendie, de la sécurité et de la collecte de déchets. Ils sont limités à 1 seul par propriété.

3. Desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les liaisons modes actifs repérés sur le plan de zonage doivent être préserver ou créer, 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.

III.2 1AU - 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 public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

3. Gestion des eaux pluviales :

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 devront :

- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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 numériques :

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

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

REGLEMENT DES ZONES AUJ

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AUj correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle.
Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU. Cette ouverture est conditionnée à la bonne prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

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

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

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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.

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 d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

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

- Les dépôts de matériaux.

I.2 AUJ - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 AUJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

II.4 AUJ - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Non réglementé.

III.2 AUJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

Les zones A et Ap sont concernées par une OAP thématique : patrimoine. Se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).

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

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

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles, 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		
	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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 logements sont autorisés à condition :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et d'une surface maximum de **250 m² total de surface de plancher (existant + extension).**
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, dans la limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les changements de destination identifiés sur le plan de zonage sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour les destinations logements, hébergements hôteliers et touristiques et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :

Les projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement sur les terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de leur nature, du sol impropre à toute activité agricole et en dehors des espaces naturels identifiés tels que des sites Natura 2000, ZNIEFF,...

En zone Ap :

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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.

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 :

L'exploitation agricole est autorisée uniquement dans le cadre d'une extension d'un bâtiment déjà existant :

- Dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant
- A condition de veiller à l'insertion paysagère de l'extension
- A condition que l'extension soit réalisée du côté opposé à la voie publique, dans le prolongement du bâtiment existant

Les logements sont autorisés à condition :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et d'une surface maximum de **250 m² total de surface de plancher (existant + extension).**
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total, dans la limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les changements de destination identifiés sur le plan de zonage sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour les destinations logements et hébergements hôteliers et touristiques.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :

Les projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement sur les terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de leur nature, du sol impropre à toute activité agricole et en dehors des espaces naturels identifiés tels que des sites Natura 2000, ZNIEFF,...

I.2 A-AP - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 A-AP - 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.

L'implantation des logements doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant de maximiser les apports solaires en hiver, tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule.

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

Se reporter à la disposition générale n°11 du présent règlement.
Les constructions à destination agricole doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Pour autres constructions autorisées dans la zone, l'implantation des constructions doit tenir compte de l'ordonnancement des constructions déjà existantes et permettre d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords, et que l'implantation projetée permettre une intégration convenable et harmonieuse dans le paysage.

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 pourra 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 ou à l'environnemental naturel
- Pour des raisons techniques :
    - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
    - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer harmonieusement à la façade, la construction et/ou la toiture.

2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

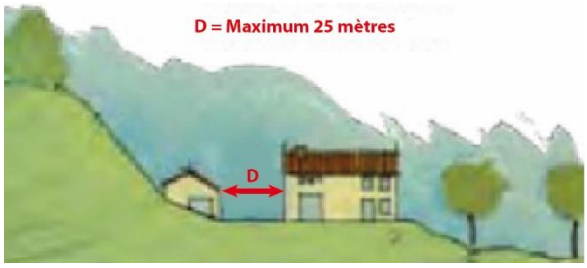
Les constructions doivent s'implanter :
- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 3 m

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 pourra 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 ou à l'environnemental naturel
- Pour des raisons techniques :
    - Aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,..),
    - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer harmonieusement à la façade, la construction et/ou la toiture.

3° Implantation sur une même propriété :

Les annexes des habitations ne doivent pas être implantées à plus de 25 m de l'habitation principale.

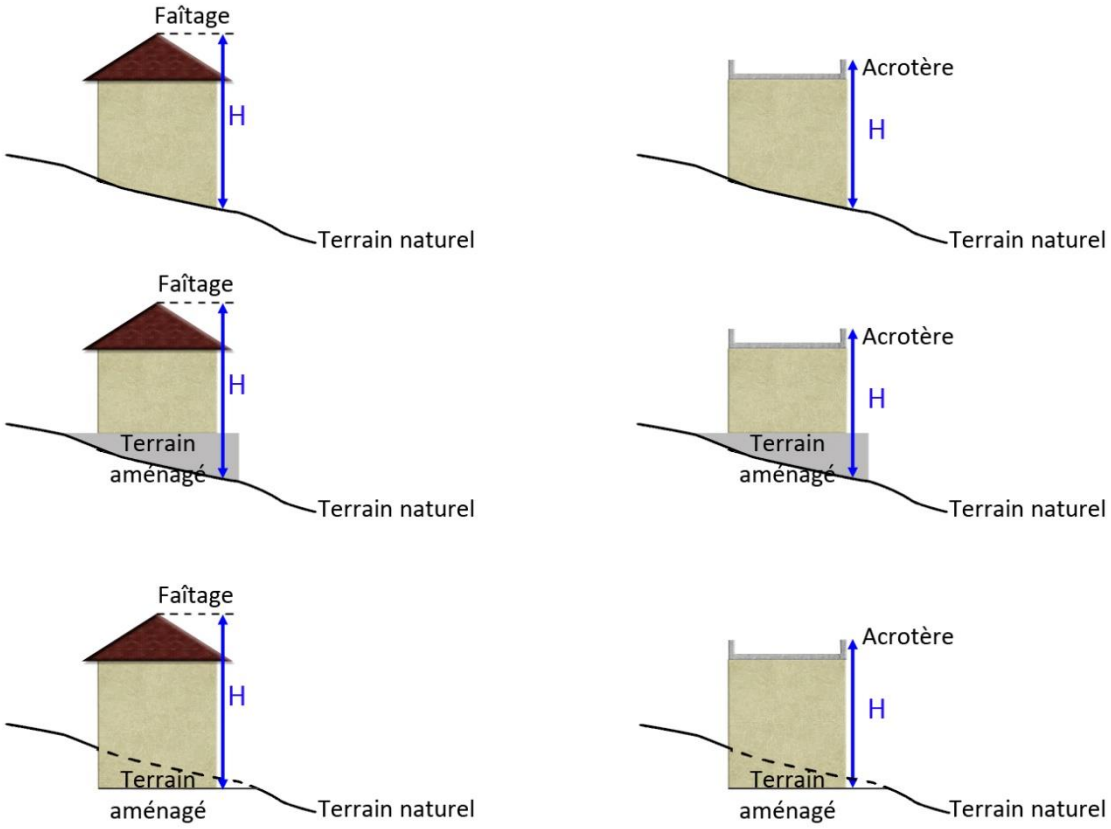


4° Hauteur des constructions :

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- Soit le terrain naturel, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé, si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel



La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au maximum au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 5 mètres au faitage ou à l'acrotère

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 10 mètres au maximum au faitage ou à l'acrotère, celle-ci pouvant être dépassée pour les silos, afin de répondre aux impératifs techniques.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, pour respecter des impératifs techniques.
- Aux constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée à une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus, à condition de respecter la hauteur existante.

II.2 A-AP - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

1.1 Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions s'adaptent à l'environnement bâti existant.

De manière générale, les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les volumes simples des constructions sont privilégiés.

L'implantation des constructions principales est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal.

Les éléments pour des énergies renouvelables et pour le développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie…) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous (dans le paragraphe règles particulières), à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrue »:

- Les extensions des constructions existantes : l'aspect et les couleurs peuvent dans ce cas être similaires à la construction existante,
- Les vérandas, pergolas, serres et piscines, à condition de favoriser l'utilisation de teintes et matériaux qui ne soient pas vifs ou brillants,
- Les serres agricoles, compte-tenu de contraintes techniques particulières,
- Les tunnels : les teintes foncées doivent être privilégiées, comme les tons de bruns et de gris. Les couleurs réfléchissantes, vives, brillantes et le blanc sont interdits,
- Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, dont la couverture doit être dans les tons bruns ou rouges,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les dispositifs et installations permettant la production d'énergie renouvelable. Toutefois ces dispositifs doivent également impérativement être intégrés à la pente de la toiture ou masqué par l'acrotère.

1.2 Règles particulières :

a - constructions à usage d'habitation et annexes :

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable et de production d'énergie renouvelable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) est autorisée et encouragée à condition de s'intégrer à la construction et dans le paysage bâti et paysager immédiat de celle-ci. Il en est de même pour la géothermie verticale et les réserves d'eau sous réserve d'être enterrées ou intégrées au projet architectural.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) est en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à maximiser les apports solaires en hiver ; tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule.

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être en tuiles rouges (couleur uniforme) d'aspect terre cuite soit creuses soit romane, sur toiture à faible pente.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.

Les cheminées sont regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Pour les constructions existantes:

Les bâtiments anciens doivent être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille doivent être conservés.

Les éléments de décors architecturaux tels que les niches de façades, arcs de décharges, pierres d'angle, corniches,... doivent être préservés et maintenus visibles.

Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension peuvent être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.

Le rejointoiement des pierres doit être teinté dans les tons de beige, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels.

Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.

Pour les constructions existantes et les constructions neuves :

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Néanmoins, d'autres teintes peuvent être admises pour les encadrements d'ouverture, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la couleur de la façade.

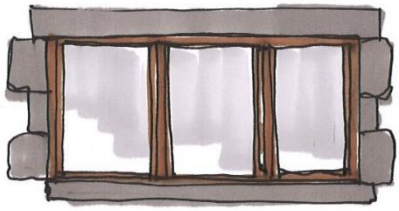
Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois sont autorisées.

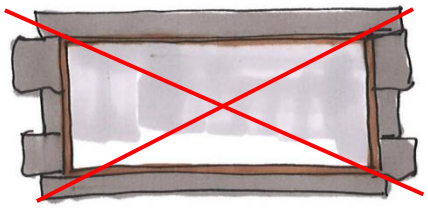
- Ouvertures et menuiseries :

Pour les constructions existantes:

Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres doivent être de proportions plus hautes que larges.

Toutefois, les ouvertures de proportion plus large que haute peuvent être admises à condition que la menuiserie fermant l'ouverture présente un redécoupage du volume général permettant de retrouver un aspect traditionnel de proportion plus haute que large :





Pour les constructions existantes et les constructions neuves :

Les menuiseries doivent être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs traditionnelles excluant des couleurs trop vives et les couleurs brillantes.

- Clôture :

Les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage non rigide dans des teintes gris ardoisée.

b – Constructions à usage agricole :

- Toitures et couvertures :

Les couvertures doivent être plus sombres que les teintes pour les façades, afin de lire la façade et la toiture de manière distincte dans le paysage.

Les couvertures doivent respecter la teinte RAL 8012.

Les couvertures doivent être de 2 pans de pente faible. Les toitures à 1 pans sont admises uniquement pour les volumes étroits ou en attente d'une extension en largeur.

- Façades :

Le blanc et les teintes vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.
Les contrastes entre les matières et les couleurs, qui attirent le regard, sont interdits.
Le nombre de couleurs est à limiter dans la conception de la façade, pour préserver une certaine sobriété.
Les teintes des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale n°15 du présent règlement.

Le revêtement de façade doit être le même du haut en bas des façades percées d'ouverture :

- Le soubassement doit disparaître sous le bardage,
- Les ouvertures doivent participer à la composition de la façade.

Les porte-à-faux ou auvents de toiture qui créent des volumes asymétriques sont à proscrire.

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

Se reporter à la disposition générale n°13.
Les arbres identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être protéger. Leur coupe n'est autorisée que dans le cadre de la prise en compte de risques sanitaires ou pour des enjeux de sécurité.

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

Les bâtiments doivent être accompagnés par un aménagement paysager, composé d'essences locales. Cet aménagement ne doit pas avoir uniquement pour but de « masquer » le bâtiment, mais permettre une transition entre l'espace agricole et l'espace aménagé/bâti.

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Eléments à protéger au titre des continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°14.

Les cônes de vue identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU signalent l'emplacement d'un point de vue majeur à mettre en valeur et protéger. Les abords de ce dernier doivent donc être mis en valeur : le point de vue visible depuis l'espace public doit être protéger et ne peut être obstruer par des constructions, installations ou aménagements. En cas de réalisation de clôtures ou d'éléments paysagers, ces derniers devront disposer d'une hauteur permettant le maintien de ce point de vue.

Les constructions et installations réalisées dans le cône de vue doivent justifier d'une intégration très bonne paysagère en termes d'implantation, de volumétrie, d'aspect général de la construction et par le traitement de ses abords immédiats.

II.4 A-AP - 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.

Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 A-AP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. **Accès :**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 pour permettre l'accès de la défense incendie, de la sécurité et de la collecte de déchets. Ils sont limités à 1 seul par propriété.

2. **Desserte :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les liaisons modes actifs repérés sur le plan de zonage doivent être préserver ou créer, 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.

III.2 A-AP - 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.

La desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

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 règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

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 devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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 numériques :

Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication numériques, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.
Pour les parcelles non desservies, des réservations devront 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.
Elle comprend :

- une sous-zone Nn, zone naturelle correspond à la prise en compte du site Natura 2000 ;
- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées NT, correspondant à la prise en compte d'une activité économique de loisirs/tourisme
- Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées Ne, correspondant à la prise en compte d'une activité économique existante.

La zone N est concernée par une OAP thématique : patrimoine. Se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).

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

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

En zone N :

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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.

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 logements sont autorisés à condition :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et d'une surface maximum de **250 m² total de surface de plancher (existant + extension)**,
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total, dans la limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Les changements de destination identifiés sur le plan de zonage sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour les destinations logements et hébergements hôteliers et touristiques.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :

Les projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement sur les terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de leur nature, du sol impropre à toute activité agricole et en dehors des espaces naturels identifiés tels que des sites Natura 2000, ZNIEFF,...

En zone Nt :

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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.

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 logements sont autorisés à condition :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et d'une surface maximum de **250 m² total de surface de plancher (existant + extension).**
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total, dans la limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition d'être liées à une activité déjà existante, et/ou participant à sa diversification ; dans la limite de 30% de l'emprise au sol déjà existante au sein de la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :

Les projets d'installation de panneaux photovoltaïque au sol sont autorisés uniquement sur les terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de leur nature, du sol impropre à toute activité agricole et en dehors des espaces naturels identifiés tels que des sites Natura 2000, ZNIEFF,...

En zone Ne:

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	

Cases grises : sous-destinations autorisées sans condition.
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 :

L'industrie est autorisée dans la limite de 300 m² d'emprise au sol maximum au total.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :

Les projets d'installation de panneaux photovoltaïque au sol sont autorisés uniquement sur les terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de leur nature, du sol impropre à toute activité agricole et en dehors des espaces naturels identifiés tels que des sites Natura 2000, ZNIEFF,...

En zone Nn :

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.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités soumis à conditions particulières :

Les projets d'installation de panneaux photovoltaïque au sol sont interdits.

I.2 N-NN-NT-NE - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

/..

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 N-NN-NT-NE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Se reporter à la disposition générale n°11 du présent règlement.

En zones NT et Ne uniquement : les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m de l'alignement.

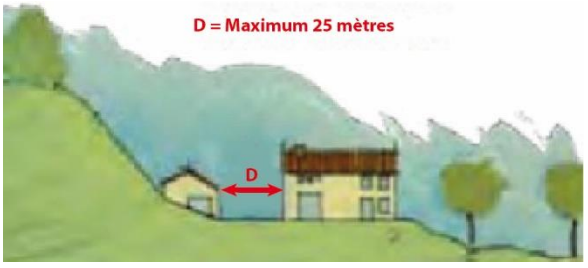
2° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :
- Soit sur limite,
- Soit en retrait de minimum 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents. Dans ce cas, l'extension pourra 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 ou à l'environnemental naturel.

3° Implantation sur une même propriété :

Les annexes des habitations ne doivent pas être implantées à plus de 25 m de l'habitation principale.



4° Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage de la construction, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.
En zones Nt et Ne uniquement, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, pour respecter des impératifs techniques,
- Aux constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée à une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus, à condition de respecter la hauteur existante.

II.2 N-NN-NT-NE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Se reporter à la disposition générale n°15.

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

Se reporter à la disposition générale n°13.

II.3 N-NN-NT-NE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être composées d'essences locales et variées, non allergisantes.

Eléments à protéger au titre des continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°14.
Les cônes de vue identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU signalent l'emplacement d'un point de vue majeur à mettre en valeur et protéger. Les abords de ce dernier doivent donc être mis en valeur : le point de vue visible depuis l'espace public doit être protéger et ne peut être obstruer par des constructions, installations ou aménagements. En cas de réalisation de clôtures ou d'éléments paysagers, ces derniers devront disposer d'une hauteur permettant le maintien de ce point de vue.
Les constructions et installations réalisées dans le cône de vue doivent justifier d'une intégration très bonne paysagère en termes d'implantation, de volumétrie, d'aspect général de la construction et par le traitement de ses abords immédiats.

II.4 N-NN-NT-NE - 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.
Les espaces de stationnement réalisés en extérieur doivent être perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 N-NN-NT-NE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

III.2 N-NN-NT-NE - 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.

La desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

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 règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

3. Gestion des eaux pluviales :

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 devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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 :

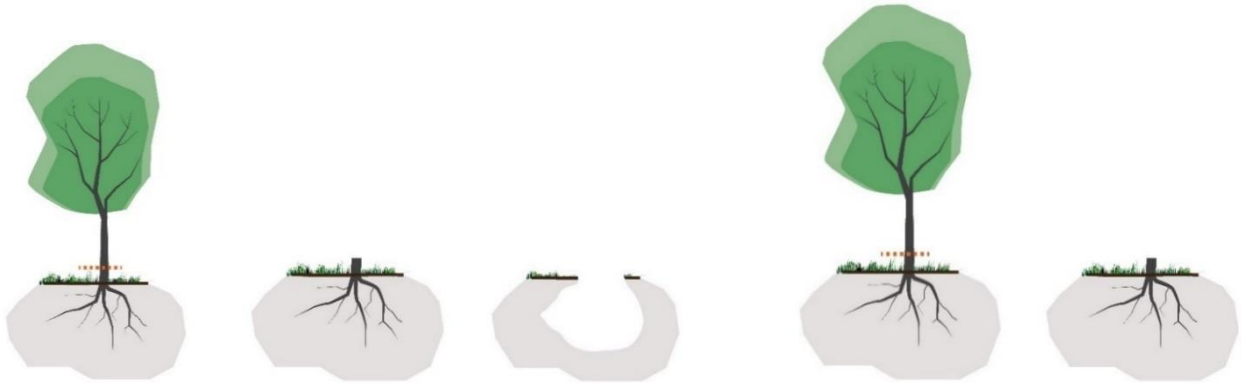
Pour les constructions neuves, si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.
Pour les parcelles non desservies, des réservations devront être prévues afin de permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 6 :
ANNEXE:

1. LEXIQUE :

Abattage

C'est la coupe d'un arbre (un individu) avec ou sans dessouchage (schémas de conception Bioinsight). L'abattage est à un arbre ce que la coupe rase* est à un peuplement qui regroupe au moins deux arbres (deux individus). Un abattage sans dessouchage permet le recépage*.



Abattage d'un arbre avec dessouchage et abattage d'un arbre sans dessouchage (conception Bioinsight)

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
S'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale a toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

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.

Arbre isolé et secteurs d'arbre isolé
Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, un secteur d'arbre isolé est un arbre localisé dans une surface agricole/naturelle ouverte (non boisée) mais éloigné de l'ordre d'une dizaine de mètres au minimum d'une haie, d'un alignement d'arbre ou d'une surface boisée. Ce sont des habitats naturels et constituent à la fois des réservoirs de biodiversité (réseau de reposoirs, nichoirs, perchoirs et sites de nourrissement… pour des espèces d'oiseaux ainsi que des chauves-souris (gites à chauves-souris), des rapaces, insectes…) mais également des « corridors » écologiques pour ces mêmes espèces en lien avec d'autres secteurs. Les secteurs d'arbre isolés sont d'essences locales (généralement pas d'espèces d'ornement telles que des tuyas ou séquoia).

Artisanat et commerce de détail
Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.
Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

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.

Bosquets et secteurs de bosquet
Les bosquets sont des regroupements d'arbres dont la surface est inférieure à 50 ares (0,5 hectare ou 5 000 m²) appelés « bois » (IGN). Dans le cadre de la définition d'une trame verte et bleue (TVB) d'un territoire sous la forme de continuités écologiques, plus particulièrement d'une sous-trame boisée ou bocagère selon les territoires, les secteurs de bosquet sont des surfaces boisées qui ne sont pas des secteurs de forêt présumée ancienne* ni des secteurs de forêt naturelle*. Ces secteurs de bosquets parfois de superficie supérieure à 0,5 hectares peuvent être très récents et constitués de différentes essences dont une espèce exotique envahissante* : le robinier.
En contraste avec les secteurs de forêt présumée ancienne* et de forêt naturelle*, c'est donc beaucoup plus la connexité (corridor discontinu à partir d'un secteur de bosquet ou d'un réseau de secteurs de bosquet) que la biodiversité (réservoirs de biodiversité) qui est recherchée dans la définition et la protection des secteurs de bosquet de la TVB d'un territoire.

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.

Centre de congrès et d'exposition
Recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs dexposition, les parcs d' attraction, les zéniths…

Cinéma
S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maitrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…), réalisation de la construction sur le domaine public ou prive de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

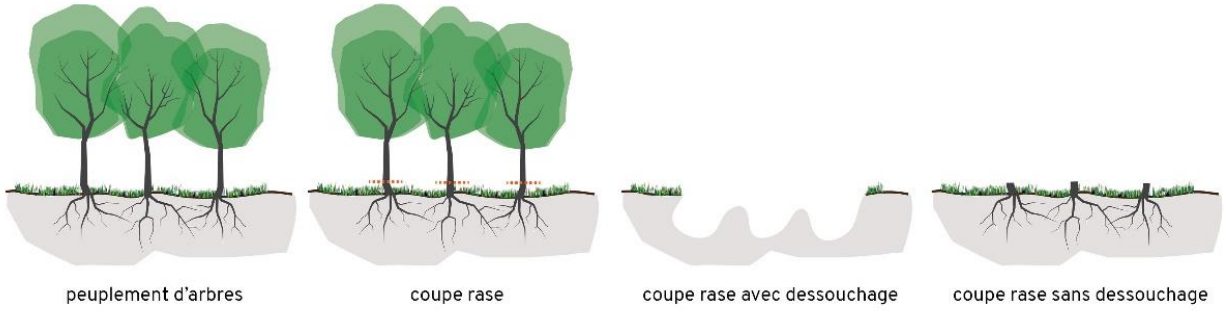
Commerce de gros
S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

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.

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.

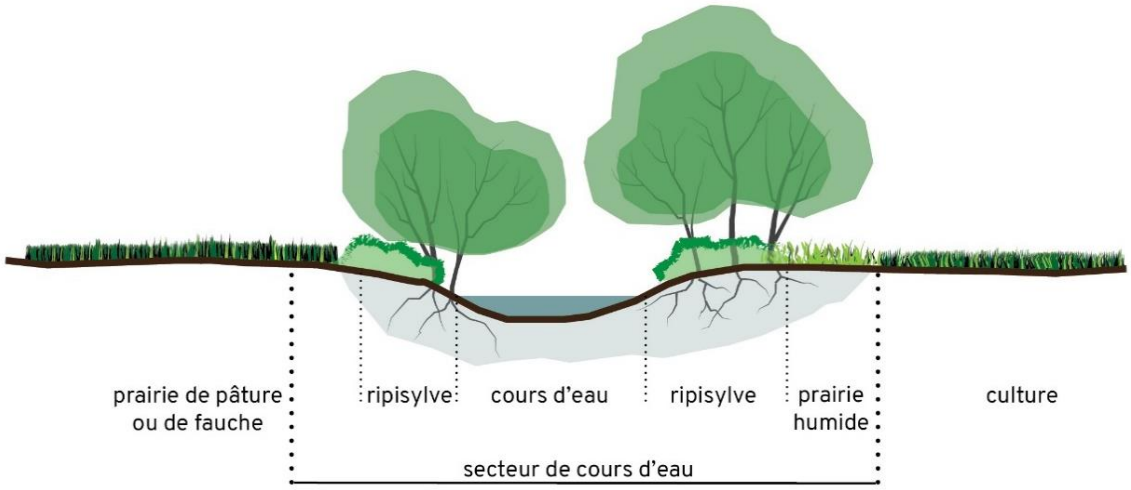
Coupe rase

Pour un périmètre donné, par exemple une partie de parcelle boisée quelle que soit sa taille, une coupe rase, consiste à récolter en un seul passage l'intégralité du peuplement* d'arbres de ce périmètre, la coupe rase pouvant se faire avec ou sans dessouchage (schémas de conception Bioinsight). Une coupe rase est à un peuplement* ce que l'abattage* est à un arbre.



Cours d'eau et secteurs de cours d'eau

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de cours d'eau défini un regroupement d'habitats naturels* humides boisés : ripisylves* et forêts alluviales, et ouverts : prairies humides, prairies, cultures… frangeant le lit mineur (et majeur) d'un cours d'eau. Avec le cours d'eau proprement dit, ces habitats naturels* humides boisés et ouverts constituent une continuité écologique à son échelle. C'est ainsi qu'un secteur de cours d'eau privilégie la continuité écologique globale d'un cours d'eau en intégrant des éléments par forcément humides mais participant de cette continuité (schéma de conception Bioinsight). Il faut préciser que lorsqu'une prairie humide est très étendue, sa partie la plus éloignée peut être dissociée du secteur de cours d'eau pour relever d'un secteur de prairie humide* de la TVB. Enfin, il importe de rappeler que les retenues sur cours d'eau ne sont bien sûr pas intégrées dans un secteur de cours d'eau puisqu'elles fragmentent et artificialisent cette continuité écologique que constitue un secteur de cours d'eau. Elles forment alors des secteurs de retenue*.

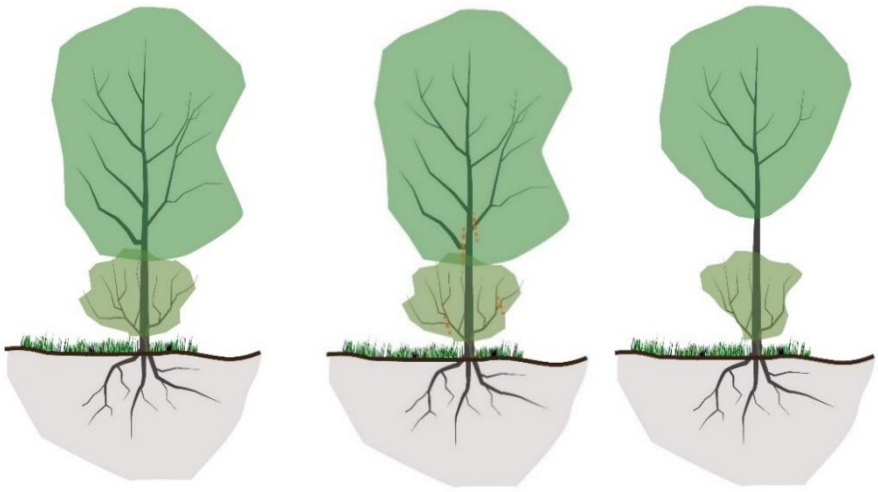


Défrichement

« 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. Le défrichement est au sol ce que l'abattage* est à un arbre et une coupe rase* est à un peuplement*.

Élagage

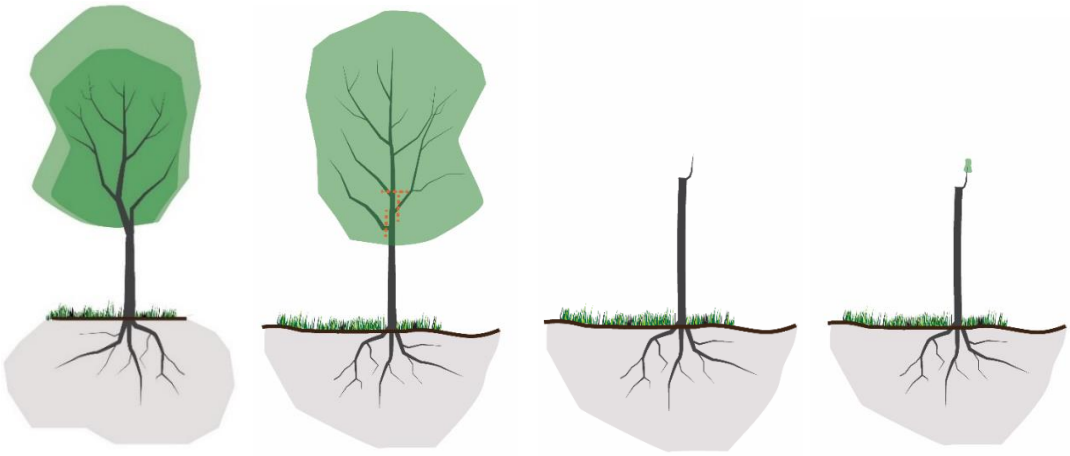
C'est un prélèvement ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec la taille* et l'émondage d'un arbre ou d'une haie (schémas de conception Bioinsight).



Élagage d'un arbre ou d'une haie (conception Bioinsight)

Émondage

C'est un prélèvement de l'ensemble (ou presque) des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec l'élagage* et la taille* d'un arbre ou d'une haie (schémas de conception Bioinsight). L'émondage est à la tête d'un arbre ce que le recépage* est au pied.



Émondage d'un arbre ou d'une haie (conception Bioinsight)

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.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.
Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs prives (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de sante privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux ≫). Les maisons de sante ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination ≪ Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ≫.

Exploitation agricole
Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

Exploitation forestière
Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

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

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

Forêts anciennes et secteurs de forêt présumée ancienne
Une forêt ancienne est définie comme « ayant été continuellement boisée depuis au moins 200 ans, quels que soient l'âge des peuplements qui la composent, leur composition ou la gestion qui a été pratiquée » (définition *in* Renaux & Villemey 2016).

Dans le cadre de la définition d'une trame verte et bleue (TVB) d'un territoire sous la forme de continuités écologiques, plus particulièrement d'une sous-trame boisée, les secteurs de forêt présumée ancienne sont des surfaces de forêts anciennes* expurgées des surfaces boisées actuelles dont on a eu connaissance des phénomènes suivants :

- défrichements* anciens ;
- plantations régulières (douglas…) ;
- coupes rases* avec ou sans dessouchage.

Ces secteurs de forêt présumée ancienne de la sous-trame boisée d'une TVB sont donc supposés n'avoir subi, d'où l'intitulé « présumée » :

- ni défrichement* transitoire d'une coupe rase* avec dessouchage pour une plantation régulière, par exemple de douglas, ni coupe rase sans dessouchage d'un traitement par taillis simple* ;
- ni défrichement* permanent, c'est-à-dire un changement d'occupation du sol qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, route, bâti, artificialisation, urbanisation, à toutes les échelles spatiales d'une forêt (d'un individu au peuplement).

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.

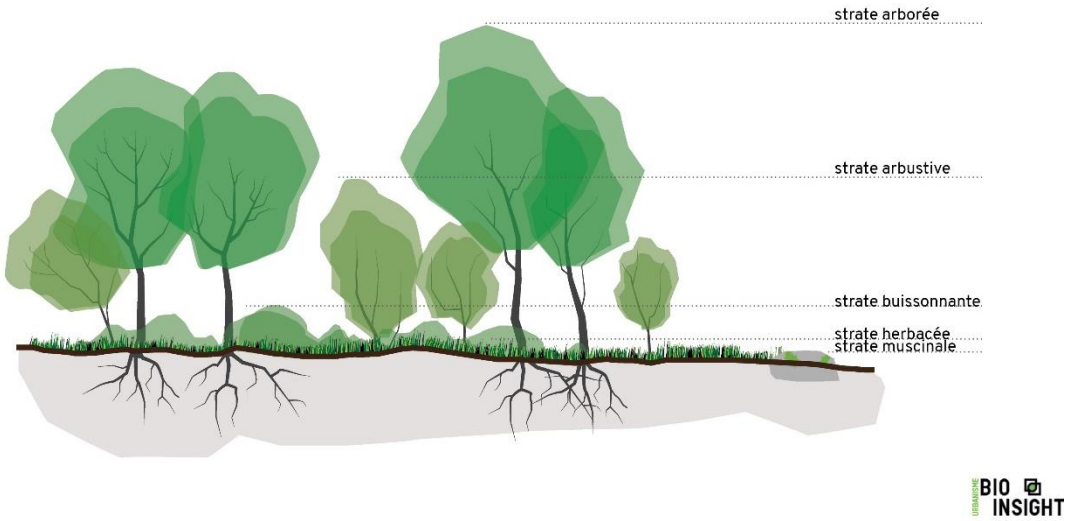
Haies et secteurs de haie
Une haie est un élément linéaire du paysage composé d'arbres ou arbustes et géré par l'homme (Baudry & Jouin 2003) dont les fonctions et rôles sont très nombreux (Liagre 2018). Elle peut être unie ou pluristratifiée et se composer de diverses essences en fonction de la région dont elle provient. On détermine cinq strates différentes de la plus basse à la plus haute (schéma de conception Bioinsight présentant une vue latérale d'une haie) :

- strate muscinale : composée de mousses, champignons, lichens … ;
- strate herbacée : dans et autour de la haie et composée de graminées, de fleurs … ;

- strate buissonnante : composée de ligneux allant jusqu'à 2 mètres, arbustes et de petits arbrisseaux comme le troène, le cornouiller, le fragon ;
- strate arbustive : composée de ligneux allant jusqu'à 5 mètres environ, d'arbres moyens et de grands arbustes souvent taillés en cépées comme le noisetier, l'aubépine ou d'autres arbres fruitiers ;
- strate arborée : composée d'arbres de haut-jet (arbres hauts) allant jusqu'à 20 mètres environ ou d'arbres têtards comme le chêne, le frêne, le noyer… (Arbre et paysage 32. 2006 ; Bocage Pays Branché. Sd).

Dans le cadre de son exploitation pour le bois, on pratique l'élagage*, la taille* et l'émondage* mais également l'abattage*, voire la coupe rase*. Bien que modifiée et fragmentée, cette relique rurale toujours présente doit être préservée car d'une grande valeur écologique comme paysagère.

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, un secteur de haie est un habitat naturel* bocager et constituent à la fois un réservoir de biodiversité (réseau de reposoirs, nichoirs, perchoirs et sites de nourrissement… pour des espèces d'oiseaux ainsi que des chauves-souris (gites à chauves-souris), des rapaces, insectes…) qu'un corridor pour ces mêmes espèces. Les secteurs de haie définis et recensés sont d'essences locales (pas d'espèces d'ornement telles que des tuyas) présents dans les surfaces agricoles/naturelles ouvertes (pas dans les surfaces artificialisées tels que des espaces verts, jardins des tissus pavillonnaires… ni des haies entourant des propriétés…) constituant un réseau à l'échelle du territoire.



Vue latérale d'une haie (conception Bioinsight)

Hébergement

Recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais a vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la Construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Hébergement hôtelier et touristique

S'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Industrie

Recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.

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.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'Energie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Logement

Comprend les logements utilises à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilite à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations règlementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les ≪ résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs≫ (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacite maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

Mares et secteurs de mare

Une mare est une étendue d'eau à renouvellement généralement limité, de taille variable pouvant atteindre un maximum de 5 000 m². Sa faible profondeur, qui peut atteindre environ deux mètres, permet à toutes les couches d'eau d'être sous l'action du rayonnement solaire et aux plantes de s'enraciner sur tout le fond. De formation naturelle ou anthropique, elle se trouve dans des dépressions imperméables, en contextes rural, périurbain, voire urbain. Alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques, elle peut être associée à un système de fossés qui y pénètrent et en ressortent ; elle exerce alors un rôle tampon au ruissellement. Elle peut être sensible aux variations météorologiques et climatiques, et ainsi être temporaire. La mare constitue un écosystème au fonctionnement complexe, ouvert sur les écosystèmes voisins, qui présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique interannuelle (PNRZH).

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de mare regroupe dans un même périmètre : la mare délimitée par sa surface en eau certes variable ; la végétation des berges, voire des parties de prairie humide. Ces secteurs de mare sont donc autant des réservoirs de biodiversité (flore et faune dont tritons…) que des corridors écologiques aux différentes échelles spatiales : régionale à locale, bien sûr de type discontinu.

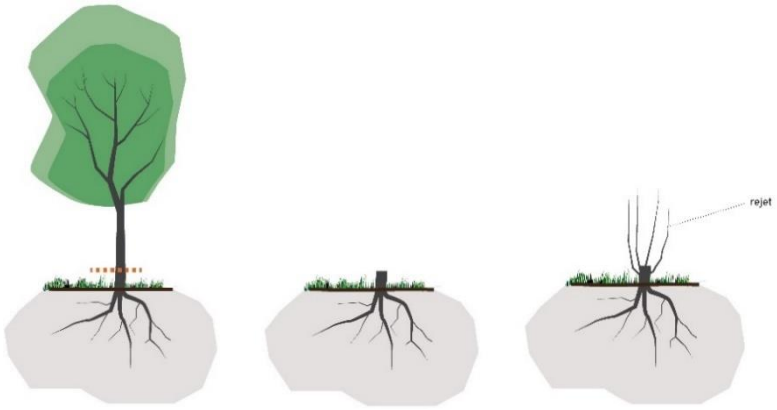
Prairies humides et secteurs de prairie humide

Les prairies humides sont des surfaces herbeuses présentes en général à proximité des cours d'eau. Elles sont principalement alimentées en eau par les nappes alluviales et par les crues des rivières. En fonction de la topographie, ces prairies sont soumises à des périodes d'inondations plus ou moins longues, leur fréquence et leur durée déterminent en grande partie le type de végétation (Pôle relais tourbières).

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de prairie humide délimite de grandes surfaces de prairies humides éloignées du cours d'eau donc non intégrées dans les secteurs de cours d'eau*. Ces secteurs de prairie humide sont des réservoirs de biodiversité dont la superficie n'est, toutefois, pas aussi restreinte que celle d'un secteur de mare* ou d'un secteur de cours d'eau.

Recépage

Le recépage est l'abattage* d'un arbre sans dessouchage visant la pousse de rejets de la souche (schéma de conception Bioinsight). Le recépage consiste à couper la tige afin de stimuler les rejets et drageons pour augmenter la densité et la vigueur des plants ; c'est une action qui consiste ainsi à couper (en hiver) un arbre près du sol pour permettre la repousse des rejets à partir de la souche (cépée : arbre formé de plusieurs tiges partant d'une même souche). Pour une ripisylve*, les individus choisis doivent être plutôt jeunes, c'est-à-dire posséder un collet dont le diamètre se situe entre 3 et 6 cm. Au-delà, les risques de pourriture du pied compromettent la santé du futur arbre, ainsi qu'être en bonne santé et vigoureux.



Abattage d'un arbre sans dessouchage pour recépage* (conception Bioinsight)

Restauration

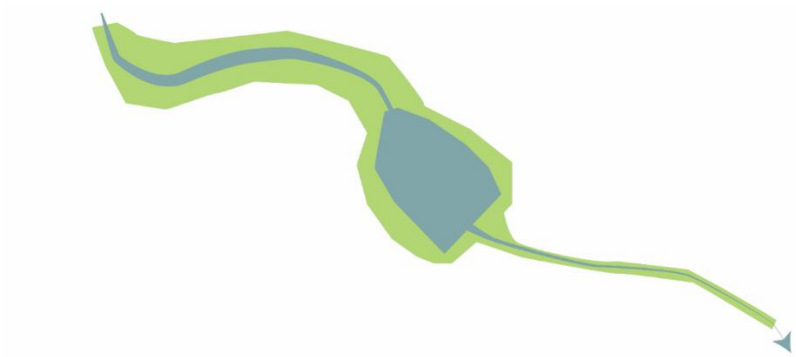
Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe a une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salaries ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Retenues sur cours d'eau et secteurs de retenue

Ce sont des retenues d'origine humaine créées sur des cours d'eau qui sont destinés à désaisonnaliser les prélèvements d'eau (schéma de conception Bioinsight), c'est-à-dire à stocker l'eau durant les périodes d'abondance pour en favoriser l'usage lors des périodes de basses eaux. Or ces retenues sur cours d'eau fragmentent les cours d'eau (arrêt de la circulation donc de la continuité aquatique) et leur font subir une pression hydrologique (interception des eaux de ruissellement) tout en augmentant l'évaporation par une plus grande surface donc la sécheresse anthropique lors des événements intenses de longue durée.

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame humide, un secteur de retenue regroupe dans un même périmètre : la surface en eau et la végétation des berges, voire de petites parties de prairie humide.



Retenue sur cours d'eau et secteur de retenue de la TVB (conception Bioinsight)

Salles d'art et de spectacles

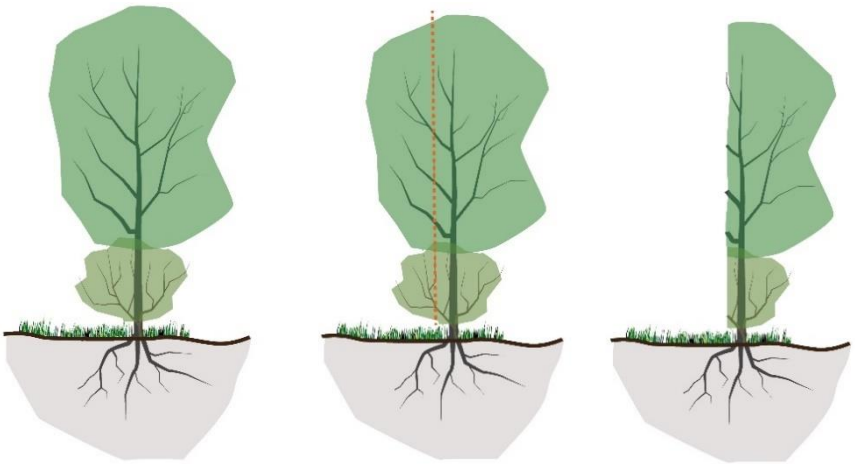
Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

Secteurs ouverts

Dans le cadre de la définition de la TVB d'un territoire, plus particulièrement d'une sous-trame ouverte, un secteur ouvert d'altitude a été défini regroupant des surfaces agricoles/naturelle non boisées : prairies de fauche, de pâture et de landes (présence de ligneux* arbustifs*). Ils sont donc peu étendus parce que soumis à la déprise agricole, à l'embroussaillement et aux développements des plantations forestières.

Taille

C'est prélèvement non ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie qui vise une forme spécifique à comparer avec l'élagage* et l'émondage* d'un arbre ou d'une haie (schémas de conception Bioinsight).



Taille d'un arbre ou d'une haie (conception Bioinsight)