Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

vonnas

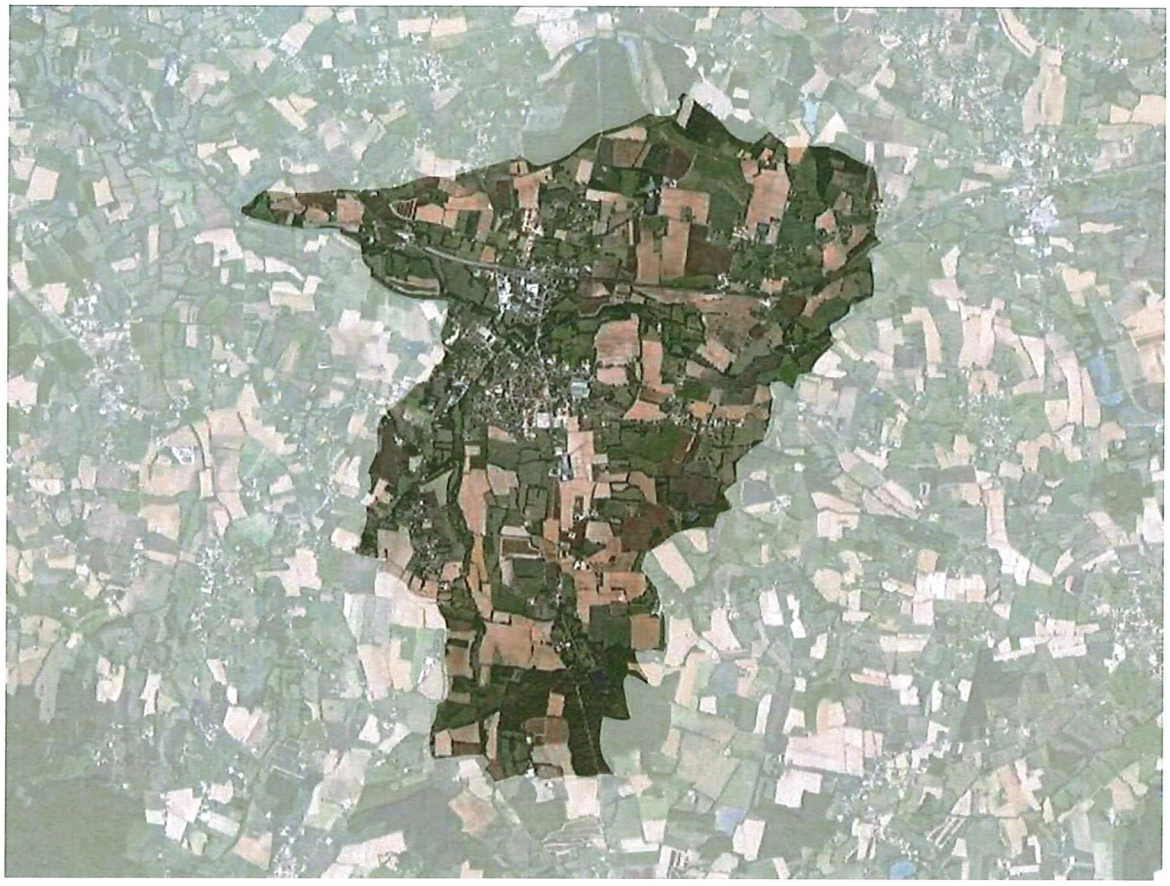
la Veyle
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE **VONNAS**
MODIFICATION N°4

Dossier de notification aux PPA et d'enquête publique

Octobre 2020

5. Règlement avant/après modification



Vu pour être annexé à notre arrêté du 31/01/2020 et son modificatif du 24/09/2020 LE PRESIDENT, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VEYLE Pôle des Services Publics 10 rue de la Poste BP 7 01290 PONT DE VEYLE	PLU approuvé le 10 mai 2004 Modification n°1 approuvée le 23 mai 2005 Modification n°2 approuvée le 7 février 2011 Révision générale approuvée le 2 décembre 2013 Modification n°3 approuvée le 14 décembre 2015 Mise à jour du PLU le : 11 septembre 2017 Modification n°4 approuvée le :	Pour copie conforme

Berthet Liogier Caulfuty
41, Boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse
Tel : 04 74 21 99 80 – Fax : 04 74 21 87 58 – email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....2

DISPOSITIONS GENERALES 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA : 9

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB : 21

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE : 33

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX : 38

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU : 47

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL : 60

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX : 68

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU : 76

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUX : 84

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A : 87

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N : 98

LEXIQUE.....107

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Vonnas.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- **Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :**

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

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

  Article R.111-15 : le respect de l'environnement
  "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

- **Les servitudes d'utilité publique :**

  Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

  Le plan de protection des risques d'inondation constitue notamment une servitude d'utilité publique. Les secteurs concernés sont repérés par une trame sur le plan de zonage.

3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre[1]

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

Ces dispositions s'appliquent, conformément à l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999, au voisinage de la ligne SNCF traversant le territoire communal de Vonnas, classée en catégorie 1.

Droit de préemption urbain

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».

4. Champs d'application de la règle d'urbanisme

Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour

[1] Cf. Arrêté et plan joint en annexe du PLU

objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- l'édification des clôtures, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme, excepté les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les zones UA, UAh, UB, UBa, UE, UEa, UX, UXc, UXr, 1AU, 1AUa, 1AUL, 1AUX, 2AU, 2AUX, Ah et Nh ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, d'un ensemble bâti, d'un élément de paysage ou d'un ensemble paysager, identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

5. Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les **zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

  Le PLU de Vonnas distingue les zones :
  - **UA** : correspondant au secteur du centre ancien, comprenant le sous-secteur **UAh** correspondant à l'habitat dispersé ou en hameaux à caractère ancien;
  - **UB** : correspondant aux zones d'habitat pavillonaire, comprenant le sous-secteur **UBa** ;
  - **UE** : correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif, comprenant le sous-secteur **UEa** ;
  - **UX** : correspondants aux zones d'activités artisanales, commerciales, de services ou industrielles comprenant les sous-secteurs **UXc** correspondant aux zones d'activités à vocation commerciale et **UXr** correspondant aux zones d'activités destinées au renouvellement urbain ;

- Les **zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

  Le PLU de Vonnas distingue les zones :
  - **1AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme, comprenant un sous-secteur **1AUa** correspondant à une zone peu équipée ;
  - **1AUL** : destinée à une urbanisation à vocation de loisirs, de tourisme et d'hébergement ;
  - **1AUX** : destinée à une urbanisation à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou industrielles à court ou moyen terme
  - **2AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à long terme ;
  - **2AUX** : destinée à une urbanisation à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou industrielles à long terme.

- Les **zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique, dont le sous-secteur **Ah** correspondant à l'habitat dispersé au sein de la zone agricole, et le sous-secteur **As** correspondant à une zone agricole « stricte » protégée.

- Les **zones naturelles (dites zones N)**, regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. Elles comprennent un sous-secteur **Nh** pour l'habitat isolé en zone naturelle.

6. Règles applicables à toutes les zones

- **Aléa inondation de la vallée de la Veyle**

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), les aménagements et constructions devront respectés les prescriptions édictées par ce document. Il règlemente notamment les possibilités de constructions ou non, les activités autorisées, des cotes d'implantations de planchers,…

- **Protection des éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Selon l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du Code de l'urbanisme, ~~*« le règlement peut : […] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*~~ *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Selon l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.
Les haies ne doivent pas constituer un obstacle à l'exploitation des bois.

Mesures compensatoires :

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être prévues :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

- **Conduite de gaz**

Une servitude liée au passage d'une colonne de gaz traverse une partie de la commune. L'autorisation de construire à proximité de cette canalisation sera soumise au service gestionnaire.
Cf. les Servitudes d'Utilité Publique (pièces 7 du PLU).

- **Protection des zones humides**

Les zones humides issues de l'inventaire du département de l'Ain, actualisé en 2012, sont repérées aux documents graphiques et sont protégées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA :

Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond à une zone urbaine d'habitat dense, situé dans le centre bourg. Elle comprend le sous secteur UAh, qui correspond au secteur de hameaux.

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- les industries,
- les exploitations agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules (à l'exception des garages automobiles) et de matériaux de rebus, les garages collectifs de caravanes, les caisses isothermes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont les carrières.
- Le stationnement des caravanes sur le domaine public, d'une durée supérieure ou égale à 3 mois.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à une opération d'ensemble pour limiter le débit de fuite des eaux pluviales. Dans ce cas, des talus d'une pente de 30% maximum et enherbés sur toute leur surface, seront imposés.

Les entrepôts commerciaux sont autorisés ainsi que leurs extensions, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400m².

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits.

Article UA 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

2. Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique.
Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques. Elles doivent être aménagées en zone 30 ou en zone de rencontre conformément aux prescriptions du code de la route.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement.

De plus, en zone UAh, en cas d'absence d'assainissement collectif, la création d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Ce dernier devra être approprié à la nature et à la composition des effluents.

En zone UAh, en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la gestion et l'infiltration sur site, de type récupérateur d'eau de pluie,...

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, sur le domaine privé.

5. Eclairage des voies

Hors du domaine public, l'éclairage des voiries devra respecter les conditions existantes sur la commune, selon les caractéristiques, mode et fréquentation des voies.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UA :
Les constructions doivent s'implanter à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation.

Si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement de bâtiments existant différent, celui-ci devra être respecté.

Les abris de jardin, annexes d'une superficie et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

En zone UAh :
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m minimum de l'emprise publique.
Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA :
Les constructions, sauf annexes de moins de 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol, doivent s'implanter sur, au moins, une limite séparative ou être accolé à un bâtiment existant.
En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

En zone UAh :
Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3m50, ~~ou~~ sinon elles devront respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

En zone UA :

La hauteur maximale est fixée à 9 m, en tout point, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, ou de la cote fixée par le PPRI pour les secteurs concernés par le PPRI, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En zone UAh :

La hauteur maximale est fixée à 6 m (ou 3,50 mètres pour les constructions implantées sur les limites séparatives – voir article UA7), en tout point, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, ou de la cote fixée par le PPRI pour les secteurs concernés par le PPRI, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UA 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent*

pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 1,2m.
Les garages enterrés sont interdits.

Les façades répertoriées au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dimensions des ouvertures, ainsi que les rythmes, couleur et matériaux des façades existantes.
Les bâtiments répertoriés au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les volumes existants et faire ressortir les matériaux d'origine.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

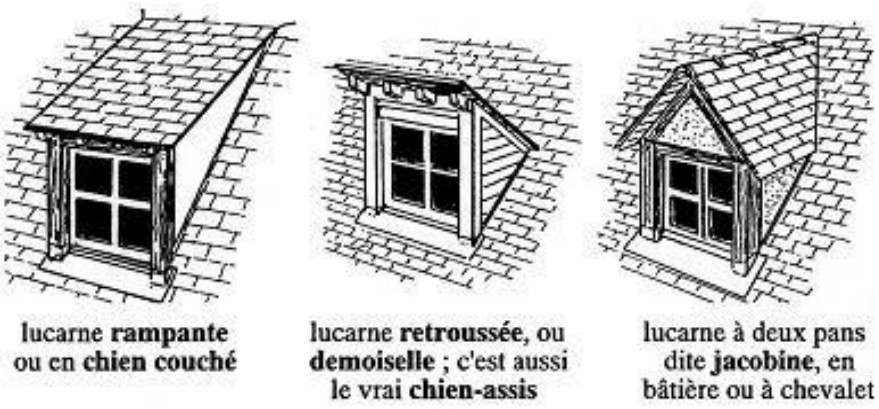
2.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuile de teinte à dominante rouge à rouge vieilli, à l'exception des toitures terrasses. Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.

Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à un bâtiment existant ou à la limite séparative.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.



Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine et les serres, l'aspect extérieur des toitures (pente, matériaux, couleur,...) n'est pas réglementé. L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture reste interdit.
Pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente des toitures n'est pas réglementée.

2.2- Façades

La composition des façades et la proportion des ouvertures doit prendre en compte le rythme des façades et des ouvertures des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en parement de façade est interdit.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse~~ et conformes au nuancier communal~~.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.
Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.
La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade

3- CLOTURES ET PORTAILS

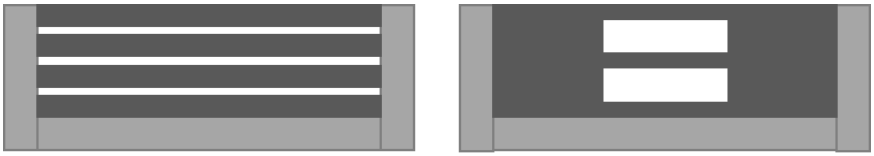
3.1. Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*).

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

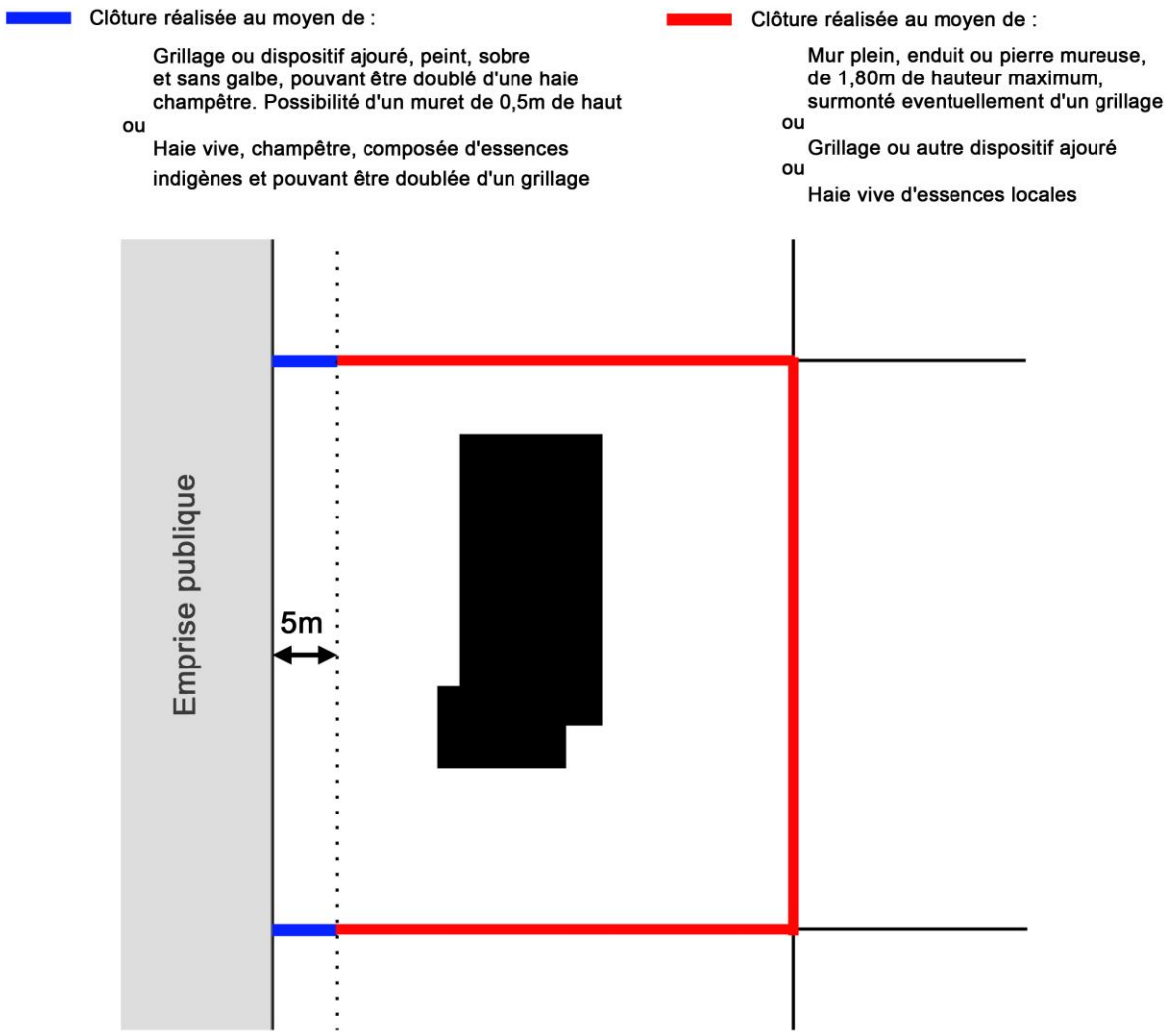
En zone UA :

Les clôtures en limite séparative réalisées de 0 à 5m de la limite d'emprise publique seront constituées soit :

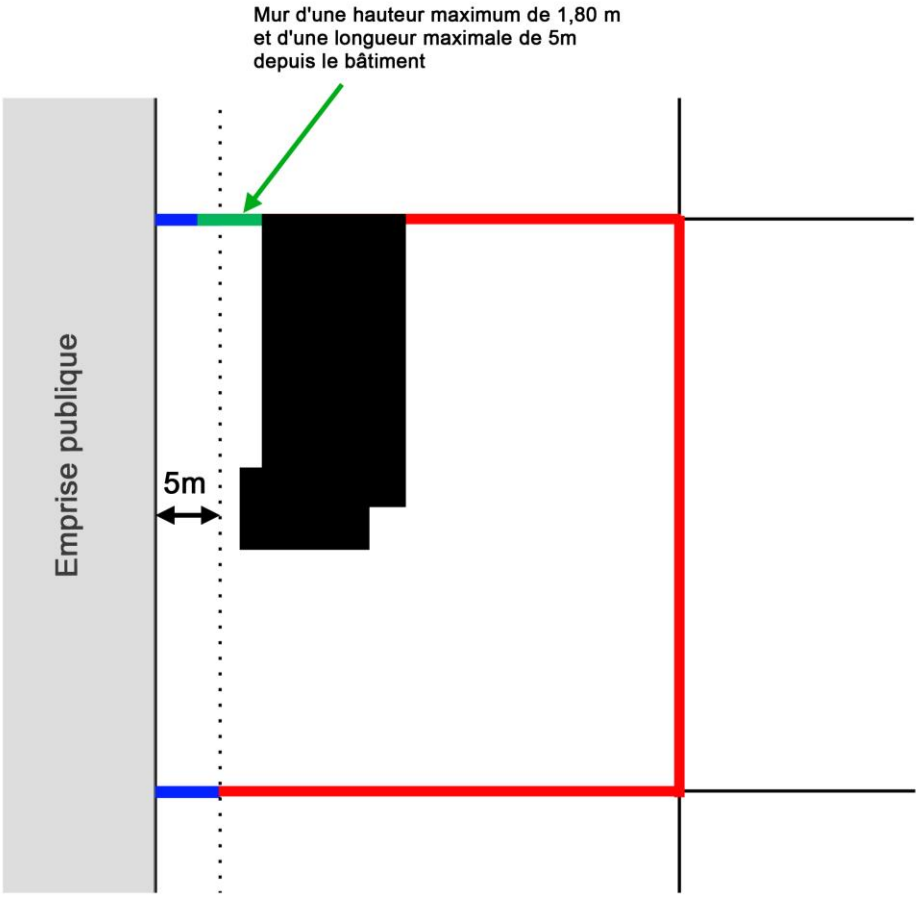
- d'un dispositif, n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives réalisées à plus de 5 m de l'emprise publique seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein, enduit ou en pierre mureuse, surmonté éventuellement d'un grillage,
- Au moyen d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.



Si un bâtiment est implanté sur limite séparative, un mur de clôture, en prolongement du bâtiment, sur la dite limite séparative, pourra être implanté, du côté « rue » sur une longueur de 5 m maximum, à une hauteur maximum de 1m80.



En zone UAh, si la parcelle voisine est classée en zone UAh :

Les clôtures en limite séparative réalisées de 0 à 5m de la limite d'emprise publique* seront constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives réalisées à plus de 5 m de l'emprise publique* seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein, enduit ou en pierre mureuse, surmonté éventuellement d'un grillage,
- Au moyen d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

**Voir schémas de principe en zone UA ci-dessus*

En zone UAh, si la parcelle voisine n'est pas classée en zone UAh :

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.
Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 1 place pour 80m² de surface de plancher (par tranche indivisible). De manière générale, 1 place minimum, par logement, est imposée.
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces à partir de 100m² de surface de vente : 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les établissements hôteliers : 1 place par chambre
- pour les établissements destinés à la restauration : 1 place pour 20m² de surface de plancher
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins, avec un minimum de 2 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.

En cas d'impossibilité technique d'aménager les stationnements des véhicules automobiles sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les disposer sur un terrain privé à moins de 200 m de l'opération.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée devra être prévue pour le stationnement des deux roues, selon les dispositions prévues par l'arrêté ministériel du 20/02/2012 ou par la norme en vigueur.

Article UA 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;

pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB :

Caractère de la zone UB :

La zone UB correspond à des zones urbaines d'habitat pavillonnaire. Il comprend un sous-secteur UBa.

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- les industries,
- les exploitations agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules (à l'exception des garages automobiles) et de matériaux de rebus, les garages collectifs de caravanes, les caisses isothermes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont les carrières.
- Le stationnement des caravanes sur le domaine public, d'une durée supérieure ou égale à 3 mois.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

Les parcelles concernées par les trois orientations d'aménagement et de programmation devront être aménagées dans le respect des prescriptions de ces orientations.
~~Deux~~ Une entité~~s~~ inscrite~~s~~ en zone UB ~~sont~~est soumise~~s~~ à une servitude de mixité sociale, en application de l'article ~~L.123-1-5 II 4°~~ L. 151-15 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, dans ~~les~~ la servitude~~s~~ de mixité sociale n°~~4 et~~ 5, l'aménagement devra prévoir au minimum 50% de logements sociaux et 30% de petits logements (types T1 à T3).

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à une opération d'ensemble pour limiter le débit de fuite des eaux pluviales. Dans ce cas, des talus d'une pente de 30% maximum et enherbés sur toute leur surface, seront imposés.

Les entrepôts commerciaux sont autorisés ainsi que leurs extensions, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400m².

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits.

Article UB 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.
Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation sur les voies.

De plus en zone UBa, l'accès à la zone UBa devra être réalisé depuis l'impasse du Cruet. Aucun accès depuis la route de Mézériat n'est autorisé.

2. Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique.
Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques. Elles doivent être aménagées en zone 30 ou en zone de rencontre conformément aux prescriptions du code de la route.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

De plus en zone UBa, les constructions devront être se raccorder au réseau d'eau potable situé sous la RD26c, route de Mézériat.

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'il est autorisé, doivent être assortis d'un pré-traitement

De plus en zone UBa, les constructions devront être se raccorder au réseau d'assainissement situé sous la RD26c, route de Mézériat.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la gestion et l'infiltration sur site, de type récupérateur d'eau de pluie,...

De plus en zone UBa, les constructions devront être se raccorder au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, situé sous la RD26c, route de Mézériat.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, sur le domaine privé.

De plus en zone UBa, les constructions devront être se raccorder aux réseaux secs situé sous la RD26c, route de Mézériat, à l'exception du réseau électrique qui pourra être raccordé route de Mézériat ou impasse du Cruet.

5. Eclairage des voies

Hors du domaine public, l'éclairage des voiries devra respecter les conditions existantes sur la commune, selon les caractéristiques, mode et fréquentation des voies.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5m minimum par rapport à la limite d'emprise (ou la limite qui s'y substitue) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés.

Si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent, celui-ci devra être respecté.

Les abris de jardin, annexes d'une superficie et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3m50, sinon le recul est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, et doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres..

Les abris de jardin, annexes d'une superficie et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², équipements techniques et ouvrages d'infrastructures et reconstruction après sinistre, ainsi que les constructions au sein d'une opération ensemble, ne sont pas soumis à cette règle.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des bâtiments est de 50%.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 m, en tout point, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, ou de la cote fixée par le PPRI pour les secteurs concernés par le PPRI, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UB 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 1,2m.
Les garages enterrés sont interdits.

Les façades répertoriées au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dimensions des ouvertures, ainsi que les rythmes, couleur et matériaux des façades existantes.
Les bâtiments répertoriés au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les volumes existants et faire ressortir les matériaux d'origine.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuile de teinte à dominante rouge à rouge vieilli, à l'exception des toitures terrasses. Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.

Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à un bâtiment existant ou à la limite séparative.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine et les serres, l'aspect extérieur des toitures (pente, matériaux, couleur,...) n'est pas réglementé. L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture reste interdit.
Pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente des toitures n'est pas réglementée.

2.2- Façades

La composition des façades et la proportion des ouvertures doit prendre en compte le rythme des façades et des ouvertures des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en parement de façade est interdit.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel.
Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse ~~et conformes au nuancier communal~~.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.
Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.
La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.
Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade

3- CLOTURES ET PORTAILS

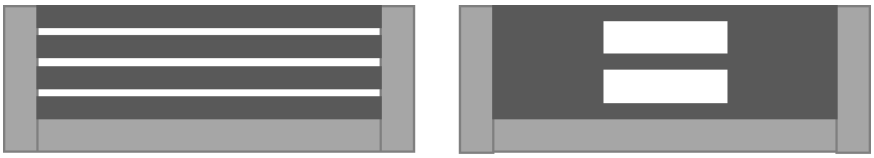
3.1. Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*).

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

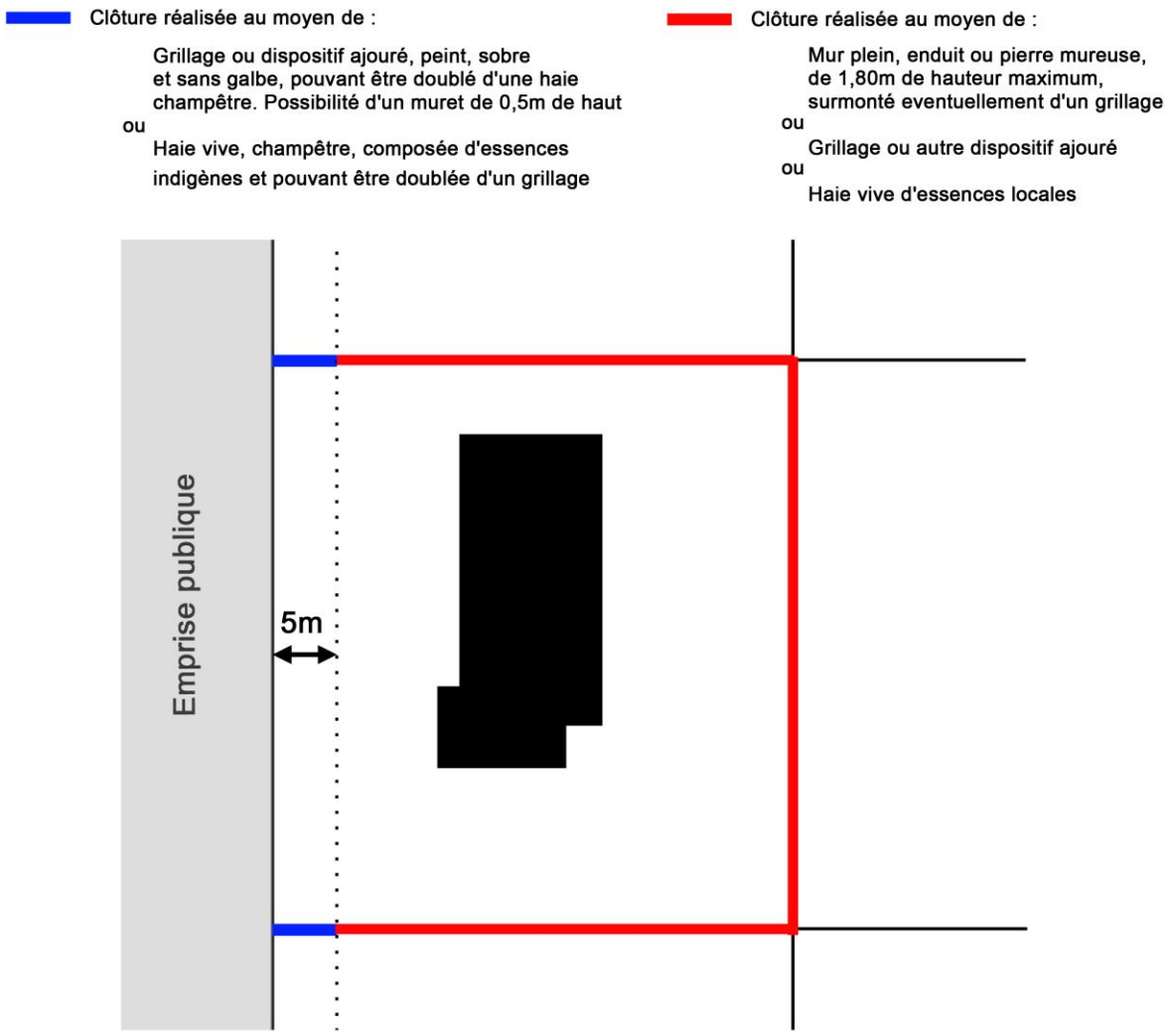
En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

Les clôtures en limite séparative réalisées de 0 à 5m de la limite d'emprise publique seront constituées soit :

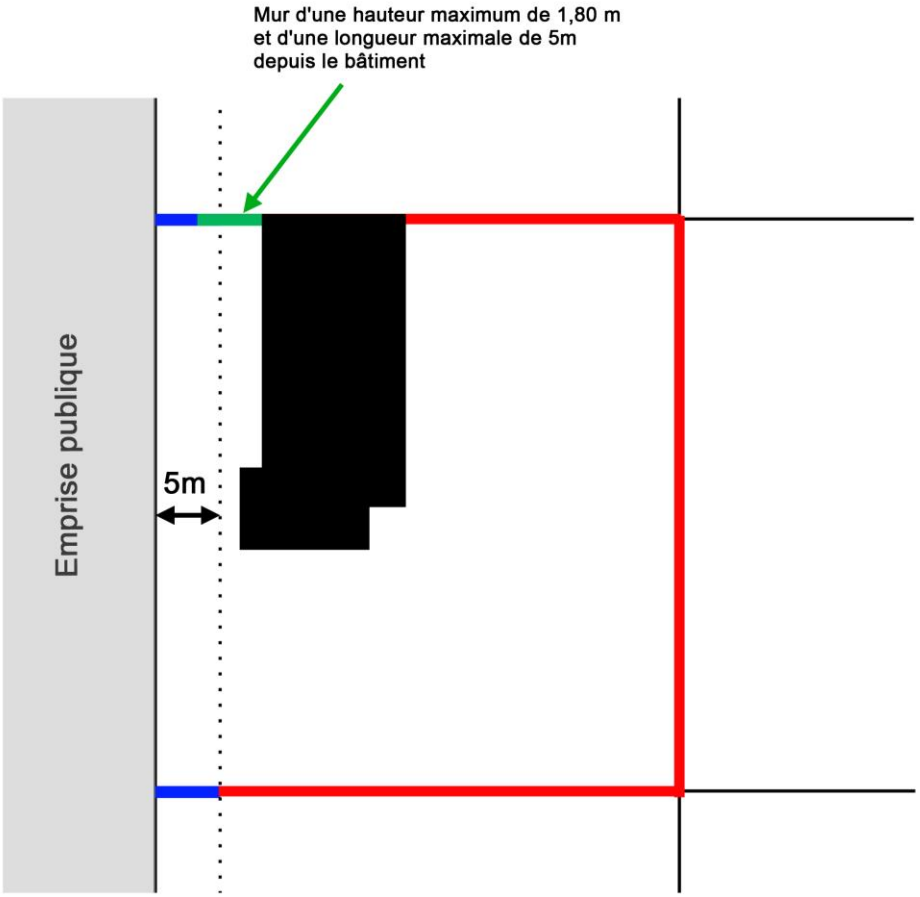
- d'un dispositif, n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives réalisées à plus de 5 m de l'emprise publique seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein, enduit ou en pierre mureuse, surmonté éventuellement d'un grillage,
- Au moyen d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.



Si un bâtiment est implanté sur limite séparative, un mur de clôture, en prolongement du bâtiment, sur la dite limite séparative, pourra être implanté, du côté « rue » sur une longueur de 5 m maximum, à une hauteur maximum de 1m80.



4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 1 place pour 80m² de surface de plancher (par tranche indivisible). De manière générale, 1 place minimum, par logement, est imposée.
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces à partir de 100m² de surface de vente : 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les établissements hôteliers : 1 place par chambre
- pour les établissements destinés à la restauration : 1 place pour 20m² de surface de plancher
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins, avec un minimum de 2 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 places pour 9 à 12 logements,…).

En cas d'impossibilité technique d'aménager les stationnements des véhicules automobiles sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les disposer sur un terrain privé à moins de 200 m de l'opération.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée devra être prévue pour le stationnement des deux roues, selon les dispositions prévues par l'arrêté ministériel du 20/02/2012 ou par la norme en vigueur.

Article UB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts communs, plantés, de proximité, d'une superficie au moins égale à 15% de celle du tènement.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE :

Caractère de la zone UE :

La zone UE correspond à une zone d'équipements d'intérêts collectifs et d'équipements et emprises ferroviaires. Elle comprend un sous-secteur UEa dans laquelle des règles particulières sont émises.

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

Sont admis :

- Les constructions sont autorisées si elles sont nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de camping,
- Les habitations légères de loisirs liées à l'activité touristique,
- Tous les équipements, occupations du sol, et activités nécessaires à la construction, l'exploitation où à l'entretien des infrastructures ferroviaires sont autorisés.
- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités sont autorisées. Elles sont limitées à un seul logement de 90m² de surface de plancher maximum.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

En complément et seulement dans le sous-secteur UEa, sont également autorisées les constructions à usage d'habitat.

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits.

Article UE 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique. Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'il est autorisé, doivent être assortis d'un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la gestion et l'infiltration sur site (de type récupérateur d'eau de pluie,...) sauf impossibilités techniques.

Un système débourbeur - déshuileur est obligatoire dès lors qu'une construction prévoit plus de 10 places de stationnement.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UE 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article UE 10 Hauteur maximum des constructions

Non règlementé

Article UE 11 Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.
Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public, et seront positionnées uniquement sur les toitures. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Article UE 12 Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des établissements.

Article UE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX :

Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine, réservée à l'implantation d'activités (bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce, de services et d'entrepôt).
Elle comprend :

- le sous-secteur UXr, destiné au renouvellement urbain
- le sous-secteur UXc, destiné aux activités commerciales

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

En zones UX et UXr :
Sont interdits :

- les habitations (sauf les habitations autorisées à l'article UX2)
- les exploitations agricoles ou forestières,
- installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les aires de jeux et de sports,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières,
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
  - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

En zone UXc :
Sont interdites les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article UX2.

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume du bâtiment d'activités correspondant. Elles sont limitées à 1 seul logement par unité d'activité et leur superficie devra être inférieure ou égale à 50% de la surface d'activité, sans toutefois dépasser 90m² de surface de plancher.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes sont autorisés dans la limite de 90 m² de surface de plancher pour la surface totale destinée à l'habitat.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les zones UXr, les créations et extensions d'entrepôts ou bâtiments à vocation industrielle, commerciale ou artisanale, ne sont autorisées que si elles sont le complément des activités déjà présentes sur le site.

La zone UXr la plus au sud fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, elle devra être aménagée dans le respect des prescriptions de ces orientations. Elle est également soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article ~~L.123-1-5 II 4°~~ L. 151-15 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, dans la servitude de mixité sociale n°3, l'aménagement devra prévoir au minimum 50% de petits logements (types T1 à T3). La zone UXr est destinée à du renouvellement urbain à destination principale d'habitat. Toutefois, elle ne pourra être muter pour l'habitat qu'après une modification du PLU.

Dans la zone UXc, seules les constructions à usage d'activités commerciales sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits.

Article UX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les nouveaux accès sur la RD80 sont interdits.

2. Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique.
Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Article UX 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la gestion et l'infiltration sur site (de type récupérateur d'eau de pluie,…) sauf impossibilités techniques.

Un système débourbeur - déshuileur est obligatoire dès lors qu'une construction prévoit plus de 10 places de stationnement.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, sur le domaine privé.

Article UX 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'industries, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt, doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long de la Veyle, les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport au bord de la rivière.

Si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises en compte (murs coupe-feu), soit respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3,50 mètres,

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative ou au delà de la marge de recul portée au plan de zonage (ces marges de recul se substituant au recul de 5m minimum).

Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UX 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments est de 70%.

Article UX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 12 mètres, hors ouvrages techniques.

Dans la zone UXr, la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est de 9 mètres depuis le terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit, hors ouvrages techniques.

Article UX 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*

- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.1- Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

2.2- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer,…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse~~ et conformes au nuancier communal~~.

3- CLOTURES ET PORTAILS

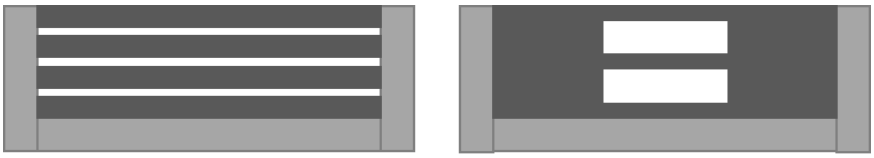
3.1. Clôtures sur voies publiques et privées

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales, diversifiées.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide– *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront peints, sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein, enduit ou en pierre mureuse n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- Au moyen d'un grillage n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

4- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.
Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UX 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements de gardiennage : 1 place par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces à partir de 100 m² de surface de vente : 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les établissements destinés à la restauration : 1 place pour 20m² de surface de plancher
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins, avec un minimum de 2 places imposées.

Article UX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Aux abords de la Veyle, des écrans de verdure devront être disposés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités et ouvrages techniques.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU est une zone équipée, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle comprend le sous-secteur 1AUa, zone peu équipée.

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- les habitations isolées,
- les industries,
- les exploitations agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et de matériaux de rebus, les garages collectifs de caravanes, les caisses isothermes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur le domaine public, d'une durée supérieure ou égale à 3 mois.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
Toutes les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, elles devront être aménagées dans le respect des prescriptions de ces orientations.

Trois entités inscrites en zone 1AU sont soumises à une servitude de mixité sociale, en application de l'article ~~L.123-1-5 II 4°~~ L. 151-15 du Code de l'Urbanisme. A ce titre :

- dans la servitude de mixité sociale n°1, l'aménagement devra prévoir au minimum 50% de logements sociaux et 50% de petits logements (types T1 à T3) dans les programmes de logements collectifs,
- dans la servitude de mixité sociale n°2, l'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements sociaux et 10% de petits logements (types T1 à T3),
- dans la servitude de mixité sociale n°6, l'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements sociaux.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à une opération d'ensemble pour limiter le débit de fuite des eaux pluviales. Dans ce cas, des talus d'une pente de 30% maximum et paysagés sur toute leur surface sont imposés sur la moitié du périmètre du bassin.

Les activités d'hôtellerie et d'hébergement temporaire sont autorisées dans la limite de 100m² de surface de plancher.

Les constructions à usage d'artisanat doivent être comprises dans le volume d'un bâtiment d'habitation et peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Le pétitionnaire devra prendre à sa charge les coûts de viabilisation interne au tènement.

Article 1AU 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la RD80 sera autorisé.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

2. Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques. Elles doivent être aménagées en zone 30 ou en zone de rencontre conformément aux prescriptions du code de la route.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

En zone 1AU :
Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'il est autorisé, doivent être assortis d'un pré-traitement

Dans le secteur 1AUa :
Un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et conformément au zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la gestion et l'infiltration sur site, de type récupérateur d'eau de pluie,...

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, sur le domaine privé.

5. Eclairage des voies

Hors du domaine public, l'éclairage des voiries devra respecter les conditions existantes sur la commune, selon les caractéristiques, mode et fréquentation des voies.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5m minimum par rapport à la limite d'emprise (ou la limite qui s'y substitue) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés.

Si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent, celui-ci devra être respecté.

Les abris de jardin, annexes d'une superficie et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3m50 au droit de la limite séparative, sinon le recul est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, et doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres..

Les abris de jardin, annexes d'une superficie et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², équipements d'infrastructures et reconstruction après sinistre, ainsi que les constructions au sein d'une opération ensemble, ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments maximum est de 50%.

Article 1AU 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 9 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 1,2m.
Les garages enterrés sont interdits.

Les façades répertoriées au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dimensions des ouvertures, ainsi que les rythmes, couleur et matériaux des façades existantes.
Les bâtiments répertoriés au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les volumes existants et faire ressortir les matériaux d'origine.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

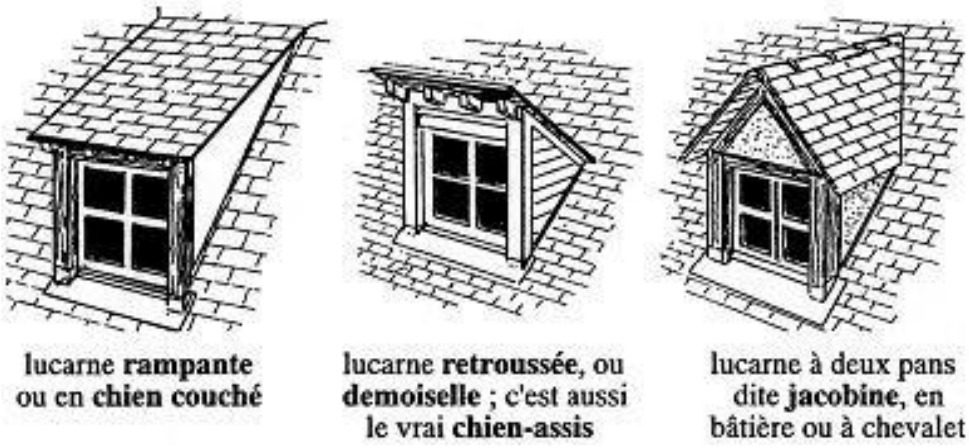
2.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuile de teinte à dominante rouge à rouge vieilli, à l'exception des toitures terrasses. Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.

Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à un bâtiment existant ou à la limite séparative.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.



Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine et les serres, l'aspect extérieur des toitures (pente, matériaux, couleur,...) n'est pas réglementé. L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture reste interdit.
Pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente des toitures n'est pas réglementée.

2.2- Façades

La composition des façades et la proportion des ouvertures doit prendre en compte le rythme des façades et des ouvertures des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en parement de façade est interdit.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse~~ et conformes au nuancier communal~~.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.
Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.
L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade

3- CLOTURES ET PORTAILS

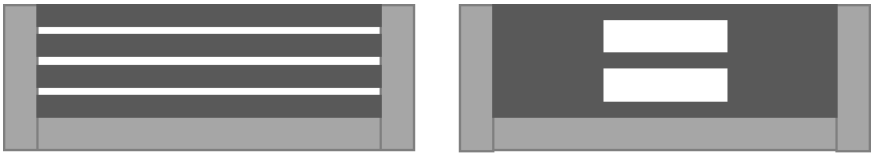
3.1. Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*).

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

Les clôtures en limite séparative réalisées de 0 à 5m de la limite d'emprise publique seront constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives réalisées à plus de 5 m de l'emprise publique seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein, enduit ou en pierre mureuse, surmonté éventuellement d'un grillage,
- Au moyen d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

1AU

Clôture réalisée au moyen de :

Grillage ou dispositif ajouré, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Possibilité d'un muret de 0,5m de haut

ou

Haie vive, champêtre, composée d'essences indigènes et pouvant être doublée d'un grillage

Clôture réalisée au moyen de :

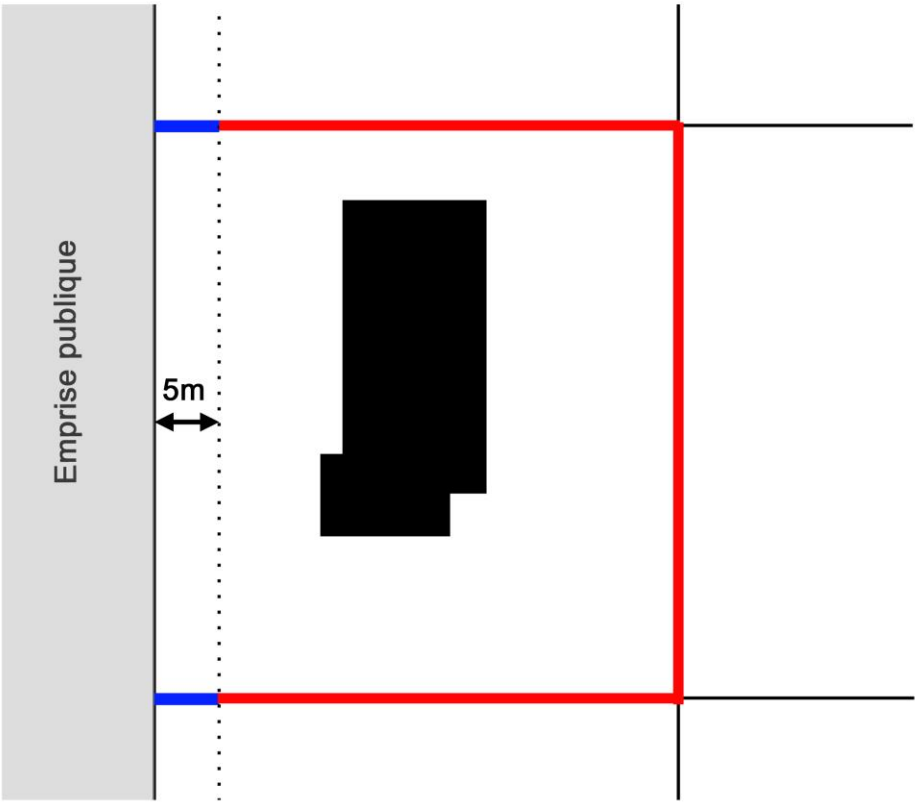
Mur plein, enduit ou pierre mureuse, de 1,80m de hauteur maximum, surmonté eventuellement d'un grillage

ou

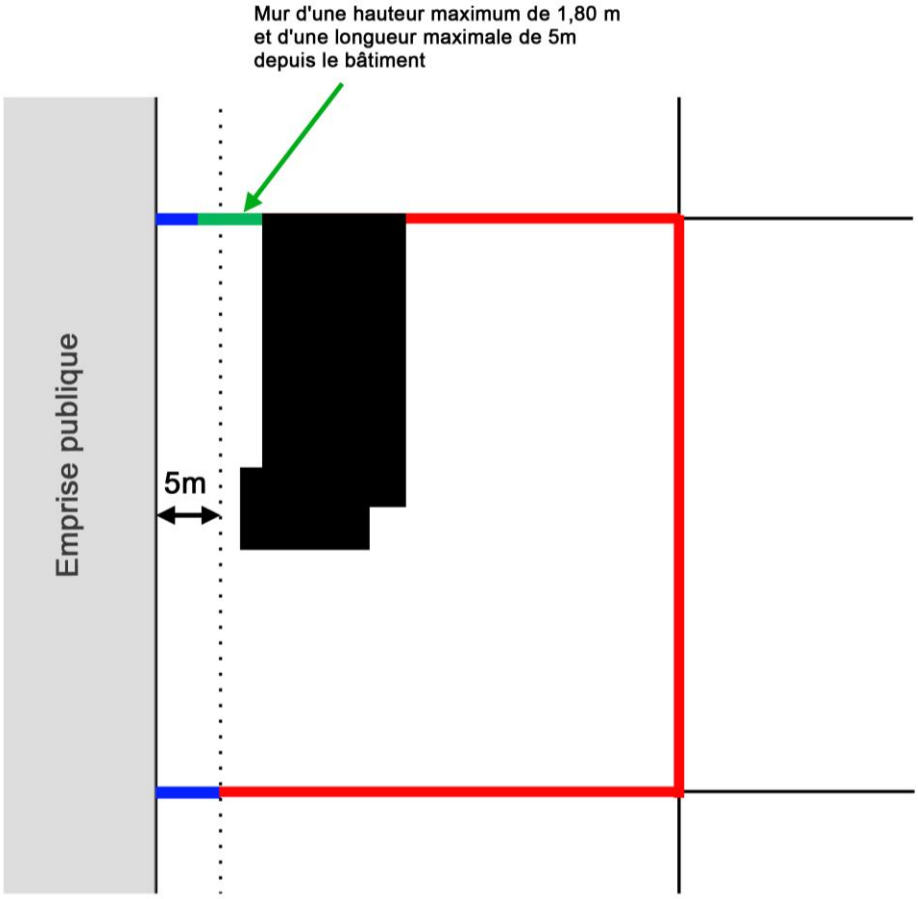
Grillage ou autre dispositif ajouré

ou

Haie vive d'essences locales



Si un bâtiment est implanté sur limite séparative, un mur de clôture, en prolongement du bâtiment, sur la dite limite séparative, pourra être implanté, du côté « rue » sur une longueur de 5 m maximum, à une hauteur maximum de 1m80.



4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 1 place pour 80m² de surface de plancher (par tranche indivisible). De manière générale, 1 place minimum, par logement, est imposée.
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces à partir de 100m² de surface de vente : 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les établissements hôteliers : 1 place par chambre
- pour les établissements destinés à la restauration : 1 place pour 20m² de surface de plancher
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins, avec un minimum de 2 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 places pour 9 à 12 logements,…).

En cas d'impossibilité technique d'aménager les stationnements des véhicules automobiles sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les disposer sur un terrain privé à moins de 200 m de l'opération.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée devra être prévue pour le stationnement des deux roues, selon les dispositions prévues par l'arrêté ministériel du 20/02/2012 ou par la norme en vigueur.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, librement disposés sur l'assiette de l'opération.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts publics de proximité, plantés d'arbres à haute tige, d'une superficie au moins égale à 15% de celle du tènement.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL :

Caractère de la zone 1AUL :

La zone 1AUL est une zone équipée, peu ou pas bâtie, destinée à l'urbanisation pour des usages de loisirs, de tourisme et d'hébergement.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article 1AUL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les habitations isolées,
- les bâtiments à usage d'activités sans lien avec la vocation de la zone,
- les entrepôts non commerciaux et sans lien avec la vocation de la zone,
- installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières,
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
  - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement de caravanes

Article 1AUL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions et ouvrages liés à la fonction de loisirs et de sports, d'hôtellerie et de restauration.
Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités, en lien avec la zone, sont autorisées.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

La zone 1AUL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, elle devra être aménagée dans le respect des prescriptions de ces orientations.

Article 1AUL 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et être dimensionnées notamment pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement, et ramassage des ordures.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique. Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques.

Article 1AUL 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

La création d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la gestion et l'infiltration sur site, de type récupérateur d'eau de pluie,...

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

Article 1AUL 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 1AUL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AUL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives, dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

Article 1AUL 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUL 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AUL 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 9 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article 1AUL 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 1,2m.
Les garages enterrés sont interdits.

Les façades répertoriées au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dimensions des ouvertures, ainsi que les rythmes, couleur et matériaux des façades existantes.
Les bâtiments répertoriés au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les volumes existants et faire ressortir les matériaux d'origine.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuile de teinte à dominante rouge à rouge vieilli, à l'exception des toitures terrasses. Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.

Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à un bâtiment existant ou à la limite séparative.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine et les serres, l'aspect extérieur des toitures (pente, matériaux, couleur,...) n'est pas réglementé. L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture reste interdit.
Pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente des toitures n'est pas réglementée.

2.2- Façades

La composition des façades et la proportion des ouvertures doit prendre en compte le rythme des façades et des ouvertures des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en parement de façade est interdit.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse ~~et conformes au nuancier communal~~.
Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.
Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade

3- CLOTURES ET PORTAILS

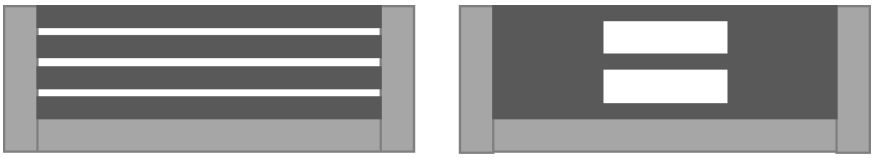
3.1. Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*).

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 1AUL 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- pour la restauration : 1 place pour 20m² de surface de plancher (bars, salles de café, et restaurants cumulés)
- pour la réception du public : 1 place pour 20m² de surface de plancher
- pour le personnel : 1 place pour 2 employés

En cas d'impossibilité technique d'aménager les stationnements sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les disposer sur un terrain privé à moins de 300 m de l'opération.

Article 1AUL 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Article 1AUL 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX :

Caractère de la zone 1AUX :

La zone 1AUX est une zone équipée, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme, à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou industrielles.

RAPPELS

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article 1AUX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les habitations (sauf celles autorisées à l'article 1AUX2),
- les exploitations agricoles ou forestières,
- installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les aires de jeux et de sports,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières,
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
  - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

Article 1AUX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume du bâtiment d'activités correspondant. Elles sont limitées à 1 seul logement par unité d'activité et leur superficie devra être

inférieure ou égale à 50% de la surface d'activité, sans toutefois dépasser 90m² de surface de plancher.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes sont autorisés dans la limite de 90 m² de surface de plancher pour la surface totale destinée à l'habitat.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 1AUX fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, elle devra être aménagée dans le respect des prescriptions de ces orientations.

Article 1AUX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

2. Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique.
Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques. Elles doivent être aménagées en zone 30 ou en zone de rencontre conformément aux prescriptions du code de la route.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules légers devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Article 1AUX 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la gestion et l'infiltration sur site (de type récupérateur d'eau de pluie,...) sauf impossibilités techniques.

Un système débourbeur - déshuileur est obligatoire dès lors qu'une construction prévoit plus de 10 places de stationnement.

4. Réseaux secs

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, sur le domaine privé.

Article 1AUX 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 1AUX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'industries, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt, doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AUX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long de la Veyle, les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport au bord de la rivière.

1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :

- si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises en compte (murs coupe-feu), soit respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3,50 mètres.
- si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative.

2. Pour les autres constructions :

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3,50 mètres.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AUX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 1AUX 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments est de 70%.

Article 1AUX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 12 mètres, hors ouvrages techniques.

Dans la zone UXr, la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est de 9 mètres depuis le terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit, hors ouvrages techniques.

Article 1AUX 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.1- Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, tels que les tuiles canal, est de rigueur.

2.2- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer,…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse ~~et conformes au nuancier communal~~.

3- CLOTURES ET PORTAILS

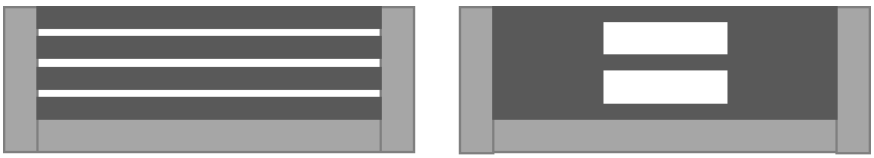
3.1. Clôtures sur voies publiques et privées

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales, diversifiées.

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas ~~1,50~~ 1,80 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas ~~1,50~~ 1,80 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront peints, sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein, enduit ou en pierre mureuse n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- Au moyen d'un grillage n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

4- INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.
Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 1AUX 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements de gardiennage : 1 place par logement
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher
- pour les commerces à partir de 100 m² de surface de vente : 1 place pour 25m² de surface de vente
- pour les établissements destinés à la restauration : 1 place pour 20m² de surface de plancher
- pour les locaux destinés aux professions libérales et activités artisanales : le stationnement doit correspondre aux besoins, avec un minimum de 2 places imposées.

Article 1AUX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Aux abords de la Veyle, des écrans de verdure devront être disposés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités et ouvrages techniques.

Article 1AUX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU :

Caractère de la zone 2AU :

La zone 2AU est une zone équipée, peu ou pas bâti, destinée à une urbanisation à moyen ou long terme, à dominante d'habitat.

RAPPELS :

- ~~Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).~~
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).~~

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments clos,

De plus, pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 30% de la surface de plancher existante dans une limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension), hors véranda et terrasses.

Sont également autorisées :

- Les annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol maximales de 40 m² (hors piscine) au total sur l'unité foncière, et à condition d'être complémentaires à une habitation existante,
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante.

Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages techniques et installations, y compris classées liées à l'activité routière, ferroviaire, et/ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors qu'ils préparent l'ouverture à la construction de la zone.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

Article 2AU 3 Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la RD80 sera autorisé.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

En cas d'absence d'assainissement collectif, la création d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Article 2AU 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait de 5m minimum.
Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

Les abris de jardin, annexes d'une superficie et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², équipements d'infrastructures et reconstruction après sinistre, ainsi que les constructions au sein d'une opération ensemble, ne sont pas soumis à cette règle.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 2AU 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article 2AU 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 6 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article 2AU 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 1,2m.
Les garages enterrés sont interdits.

Les façades répertoriées au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dimensions des ouvertures, ainsi que les rythmes, couleur et matériaux des façades existantes.
Les bâtiments répertoriés au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les volumes existants et faire ressortir les matériaux d'origine.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuile de teinte à dominante rouge à rouge vieilli, à l'exception des toitures terrasses. Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.

Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à un bâtiment existant ou à la limite séparative.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine et les serres, l'aspect extérieur des toitures (pente, matériaux, couleur,...) n'est pas réglementé. L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture reste interdit.
Pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente des toitures n'est pas réglementée.

2.2- Façades

La composition des façades et la proportion des ouvertures doit prendre en compte le rythme des façades et des ouvertures des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en parement de façade est interdit.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse ~~et conformes au nuancier communal~~.
Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.
Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade

3- CLOTURES ET PORTAILS

3.1. Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

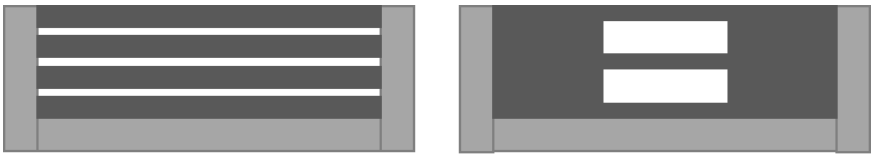
De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*).

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.

- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 2AU 12 Stationnement

Non règlementé

Article 2AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUX :

Caractère de la zone 2AUX :

La zone 2AUX est une zone peu ou pas équipée, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à moyen ou long terme, à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou industrielles.

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article 2AUX1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AUX2 sont interdites.

Article 2AUX2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

Sont cependant autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages techniques et installations, y compris classées liées à l'activité ferroviaire, et/ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors qu'ils préparent l'ouverture à la construction de la zone.

Article 2AUX3 Accès et voirie

Non règlementé

Article 2AUX4 Desserte par les réseaux

Non règlementé

Article 2AUX5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 2AUX6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

Article 2AUX7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Article 2AUX8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 2AUX9 Emprise au sol

Non règlementé

Article 2AUX10 Hauteur maximum des constructions

Non règlementé

Article 2AUX11 Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AUX12 Stationnement

Non règlementé

Article 2AUX13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article 2AUX14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A :

Caractère de la zone A :

La zone A correspond aux secteurs réservés aux exploitations agricoles et aux constructions et installations qui leurs sont nécessaires. Elle comprend le sous-secteur Ah, qui correspond à de l'habitat dispersé et le sous-secteur As, qui correspond à une zone agricole « stricte ».

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.
- Sont réputées agricoles, les activités définies par l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels sont autorisées, sous réservent qu'ils soient de faible emprise au sol et ne compromettent pas l'activité agricole.

Tous les équipements, occupations du sol, et activités nécessaires à la construction, l'exploitation où à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits.

Les plans d'eau de moins de 100m² d'emprise sont autorisés, sauf dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides ».

Uniquement dans les zones A (hors secteurs Ah) :

Toute nouvelle construction doit être nécessaire à l'activité agricole.

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement nécessaires aux sièges d'exploitations et à l'activité agricole,
- Les annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol maximales de 40 m² (hors piscine) au total sur l'unité foncière, et à condition d'être complémentaires à une habitation existante,
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante,
- Les constructions à usage agricole, pastoral et forestier, directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage de laboratoire liées à une activité agricole et qui en demeurent accessoires,
- Les centres hippiques, les manèges,
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante,
- Le changement d'affectation du bâti existant en vue du développement de l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux. Ces activités doivent demeurer accessoires à l'activité agricole,
- Les constructions neuves et installations nécessaires à la transformation et à la vente des produits agricoles issus des exploitations en place, tant que ces activités demeurent accessoires à l'activité agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article ~~L.123-1-5 II~~ L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole de la zone et que la nouvelle destination soit de l'habitat, ou de l'artisanat non nuisant et compatible avec la vocation de la zone agricole.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, sont autorisées les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation, eux mêmes situés en zone A, Ah, dans la limite d'une extension de 30% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol (30% maximum y compris les surfaces d'extension en zone A ou Ah) avec un maximum de 30m² en zone A. Les extensions des annexes aux habitations ne sont pas autorisées. L'ensemble final de la construction (existant+extension) ne devra pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

Uniquement dans les secteurs Ah :

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments clos et couverts,

De plus, pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 30% de la surface de plancher existante dans une limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension), hors véranda et terrasses.

Sont également autorisées :

- Les annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol maximales de 40 m² (hors piscine) au total sur l'unité foncière, et à condition d'être complémentaires à une habitation existante,
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante.

Dans les secteurs As :

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructure
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher initialement bâtie.

Article A3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

2. Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique.
Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques. Elles doivent être aménagées en zone 30 ou en zone de rencontre conformément aux prescriptions du code de la route.

Article A4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

En cas d'absence d'assainissement collectif, la création d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Article A5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait de 5m minimum.
Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones A :

Les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives, dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

Dans les secteurs Ah :

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives uniquement si la parcelle voisine est classée en zone Ah, ou pour les autres cas, respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article A9 Emprise au sol

Non règlementé

Article A10 Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est de 12 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.
Toutefois, des exceptions pourront être autorisés pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes.

Pour les constructions à usage d'habitation et autres qu'agricole, la hauteur maximum est de 6 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article A11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les garages enterrés sont interdits.

Les façades répertoriées au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dimensions des ouvertures, ainsi que les rythmes, couleur et matériaux des façades existantes.
Les bâtiments répertoriés au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les volumes existants et faire ressortir les matériaux d'origine.

De plus, ***en zone Ah***, les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 1,2m.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE HORS HABITATIONS

2.1- Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

Si elles ne sont pas réalisées en tuiles, elles seront traitées en bacs acier, ou bacs de fibres de ciment de teinte sombre.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

2.2- Façades

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement~~, et en accord avec le nuancier de la commune~~.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

3.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuile de teinte à dominante rouge à rouge vieilli, à l'exception des toitures terrasses. Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.
Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à un bâtiment existant ou à la limite séparative.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine et les serres, l'aspect extérieur des toitures (pente, matériaux, couleur,...) n'est pas réglementé. L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture reste interdit.
Pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente des toitures n'est pas réglementée.

3.2- Façades

La composition des façades et la proportion des ouvertures doit prendre en compte le rythme des façades et des ouvertures des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en parement de façade est interdit.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse~~ et conformes au nuancier communal~~.
Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.
Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade

4. CLOTURES ET PORTAILS

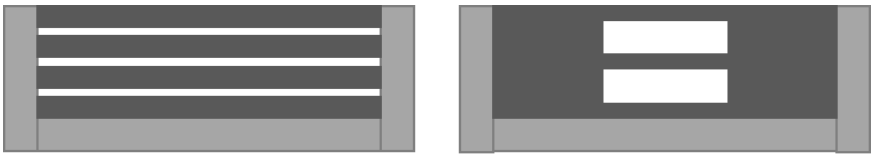
4.1. Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*).

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Toutefois, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les paragraphes précédents et ne sont pas réglementées.

4.2. Clôtures sur limites séparatives

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Toutefois, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les paragraphes précédents et ne sont pas réglementées.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol sont interdits sur les surfaces agricoles productives. De plus, ils seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.
Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article A12 Stationnement

Non règlementé

Article A13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) seront privilégiées dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article A14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N :

Caractère de la zone N :

La zone N correspond aux secteurs qu'ils convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, de la protection du captage d'eau potable.
Elle comprend le sous-secteur Nh, qui correspond à de l'habitat dispersé.

RAPPELS :

- Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre des ~~l'~~articles ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par le PPRI identifiés par une trame sur le zonage, les dispositions du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondations devront être respectées (*cf. PPRI pièces 8 du PLU*).

Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels sont autorisées.

La construction de bâtiments d'élevage avicole est autorisée sous réserve qu'ils soient hors des secteurs concernés par le PPRI, mobiles et non fondés.

Tous les équipements, occupations du sol, et activités nécessaires à la construction, l'exploitation où à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires sont autorisés.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits.

Les plans d'eau de moins de 100m² d'emprise sont autorisés, sauf dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides ».

Pour les autres constructions à usage d'habitation, sont autorisées les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation, eux mêmes situés en zone N ou Nh, dans la limite d'une extension de 30% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol (30% maximum y compris les surfaces d'extension en zone N ou Nh) avec un maximum de 30m² en zone N. Les extensions des annexes aux habitations ne sont pas autorisées. L'ensemble final de la construction (existant+extension) ne devra pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

Dans la zone Nh :

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments clos et couverts,

De plus, pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 30% de la surface de plancher existante dans une limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension), hors véranda et terrasses.

Sont également autorisées :

- Les annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol maximales de 40 m² (hors piscine) au total sur l'unité foncière, et à condition d'être complémentaires à une habitation existante,
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante.

Article N3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

2. Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique.
Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement doux, sauf impossibilités techniques. Elles doivent être aménagées en zone 30 ou en zone de rencontre conformément aux prescriptions du code de la route.

Article N4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits…) peut être admise pour le seul usage industriel, agricole ou artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

En cas d'absence d'assainissement collectif, la création d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- soit être absorbées en totalité par le terrain.

Article N5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait de 5m minimum.
Les équipements techniques et ouvrages d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives uniquement si la parcelle voisine est classée en zone Nh, ou pour les autres cas, respecter un recul dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ses deux points sans être inférieur à 3 mètres.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article N9 Emprise au sol

Non règlementé

Article N10 Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 6 mètres depuis le terrain naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article N11 Aspect extérieur

En zone Nh uniquement :

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés…

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées par les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades,…).*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

Les mouvements de terrain (déblais remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 1,2m.
Les garages enterrés sont interdits.

Les façades répertoriées au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dimensions des ouvertures, ainsi que les rythmes, couleur et matériaux des façades existantes.
Les bâtiments répertoriés au titre de l'article ~~L.123-1-5 III 2°~~ L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les volumes existants et faire ressortir les matériaux d'origine.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuile de teinte à dominante rouge à rouge vieilli, à l'exception des toitures

terrasses. Les toitures uniformes de teinte jaune ou paille sont interdites. Toutes les couvertures seront autorisées en tuiles nuancées.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont gravillonnées ou végétalisées. Celles-ci ne peuvent excéder 50% des surfaces couvertes d'un seul corps de bâtiment.

Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à un bâtiment existant ou à la limite séparative.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine et les serres, l'aspect extérieur des toitures (pente, matériaux, couleur,...) n'est pas réglementé. L'emploi à nu de matériaux métalliques en couverture reste interdit.
Pour les constructions de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente des toitures n'est pas réglementée.

2.2- Façades

La composition des façades et la proportion des ouvertures doit prendre en compte le rythme des façades et des ouvertures des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer…

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
L'emploi à nu de matériaux métalliques en parement de façade est interdit.

Les parements bois sont autorisés s'ils n'évoquent pas l'architecture des chalets montagnards. Ils resteront d'aspect naturel.
Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse ~~et conformes au nuancier communal~~.

Les garde-corps seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.
Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

L'intégration de capteurs solaires doit être comme un élément constitutif de l'architecture de la façade

3. CLOTURES ET PORTAILS

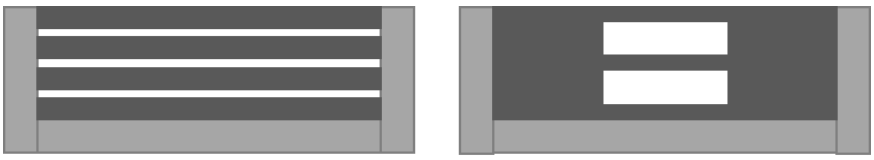
3.1. Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*).

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (par exemples : ferronnerie, boiserie, aluminium, PVC, etc, avec au moins ~~70~~ 30% de vide – *voir schémas ci-dessous*), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Un mur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur pourra être réalisé entre l'emprise publique et le retrait du portail.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer….

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,50m de hauteur.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage.

4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toutes sortes, ainsi que les boites aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture, la haie ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article N12 Stationnement

Non règlementé

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations seront constituées d'espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre ~~du L.123-1-5 III 2°~~ des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément doivent être prévues :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,

- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour une surface ou un linéaire équivalent à ce qui est détruit.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

LEXIQUE

ACROTÈRE

Muret constituant un relevé en périphérie des toitures terrasses.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à ré urbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste pour un local ou une construction à passer de l'une à l'autre des 9 catégories définies par l'article R123-9 Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif. Si le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades, un permis de construire est nécessaire. Si le changement de destination est sans travaux ou des travaux intérieurs légers, une déclaration préalable est nécessaire.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux ...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville,...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles....), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESSENCES LOCALES

Les essences locales correspondent aux végétaux traditionnellement existants sur le territoire ou le grand paysage local.

Voici quelques exemples d'essences locales :

- **Petits arbustes** : Houx, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, viorne commune ou obier, chèvrefeuille des haies, osier,…
- **Grands arbustes** : viorne lantane, prunellier, troène champêtre, sorbier des oiseleurs, sorbier domestique, noisetier, néflier, charme commun, saule marsault, érable champêtre, sureau noir
- **Arbres** : chêne rouge, frêne, aulne commun ou verne, saule blanc, merisier, cormier, orme résistant, poirier commun, noyer, alisier torminal, érable sycomore et autres types d'érables,…

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir

SERVITUDE D'URBANISME

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone…).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, …), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques…).

SURFACE DE PLANCHER

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art. 1er) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

VELUX

Châssis de toit inscrit dans la pente et sans saillie.