PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Approuvé en Conseil Municipal le 5 mai 2025

Dispositions générales **3**

Dispositions applicables à toutes les zones **6**

Volet règlementaire 7

Protection du patrimoine naturel et bâti 9

Volet relatif aux risques 12

Dispositions applicables aux zones urbaines **13**

Zone UA 14

Zone UB 31

Zone UE 46

Zone UX 58

Dispositions applicables aux zones à urbaniser **69**

Zone 1AUa 70

Zone 1AUx 84

Dispositions applicables aux zones agricoles **95**

Zone A 96

Dispositions applicables aux zones naturelles **107**

Zone N 108

Annexes règlementaires **122**

Dispositions générales

Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lugrin. »

La réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles

« Les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles s'appliquent ».

Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- *Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;*
- *Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;*
- *Les servitudes relatives à la Défense nationale ;*
- *Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.*

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Extrait du rapport de présentation

Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- *Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *Les Servitudes d'Utilité Publique ;*
- *Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »*

Division du territoire en zones règlementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- *Les zones urbaines (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;*
- *Les zones à urbaniser (indicées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;*
- *Les zones agricoles (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;*

- *Les zones naturelles et forestières (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme). »*

Extrait du rapport de présentation

Les périmètres liés aux nuisances sonores

Le périmètre bruit est institué par l'arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19 août 2020 modifié par l'arrêté préfectoral n°DDT-2021-0496 du 30 mars 2021.

Ces arrêtés sont consultables en annexes du PLU et s'appliquent aux secteurs concernés par les présents arrêtés.

Les périmètres de protection de captage

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captage sont tramés dans le règlement graphique du PLU. Les Déclarations d'Utilités Publiques (DUP) suivantes s'appliquent :

- DUP du 6 mars 1995 concernant les captages de la « Rappe », de « Gros Noyer » et de « Catrinon » ;

- DUP du 12 mars 2012, concernant le forage de « Lain ».

Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Ces adaptations mineures :

- *ne peuvent pas concerner les articles relatifs à l'occupation des sols autorisée, autorisée sous conditions et celle interdite, des différentes zones du présent règlement (Section 1);*
- *ne peuvent pas être cumulées ;*
- *doivent déroger à la règle de manière très limitée ;*
- *doivent être motivées dans la décision délivrée.*

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 objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, son habitabilité ou sa sécurité, avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation.

Constitution du dossier règlementaire

- *« Règlement écrit,*
- *Règlement graphique,*
- *Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».*

Extrait du rapport de présentation.

Dispositions applicables à toutes les zones

Volet règlementaire

OCCUPATION DU SOL

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone A et N

Sur les plans du règlement graphique ont été identifiés des bâtiments dans les zones A et N.
Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N. Seuls les changements de destination vers l'habitation sont autorisés, dans le volume existant des constructions et non en extension.
Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction et ses caractéristiques architecturales.

« Conformément au code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- *de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;*
- *de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »*

Extrait du rapport de présentation

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des STECAL

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des STECAL, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Les règles de création de stationnements devront s'appuyer sur les règles des zones concernées.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, en lien avec les éléments de patrimoine ciblés sur les plans.

Le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,

- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher,

- Les constructions ou installations nouvelles à conditions de ne pas dépasser 20m² de surface de plancher.

et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Volumétrie et implantation des constructions

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines, lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.

Protection du patrimoine naturel et bâti

Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine bâti et végétal identifiés au PLU

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel ou bâti, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses…) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les vergers, parcs arborés et arbres isolés

« Le règlement graphique localise des vergers, des parcs arborés et arbres isolés à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique. Ces sites arborés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent et leur intérêt paysager doit être maintenu ».

Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en continuité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations protégées à condition :

- que les plantations supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Les zones humides

« Le règlement graphique identifie les zones humides avérées qui participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie.

- Les zones humides avérées identifiées dans les documents graphiques (zonage Nh) ont interdiction d'être asséchées, d'être mises en eau, d'être imperméabilisées ou d'être remblayées.

Les espaces boisés classés (EBC) :

Sont figurés, au document graphique, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu au code de l'urbanisme).

Y sont par ailleurs interdits les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Dispositions relatives au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine bâti identifiés au PLU

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition des bâtis identifiés étant interdite.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc…). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées dans le cadre d'un parti architectural de qualité s'intégrant dans le site.

Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Autres dispositions relatives au mur en pierres sèches

Les murs en pierres sèches devront par principe être préservés et valorisés. En cas de projet de modifications ou de destructions, la commune devra être consultée préalablement pour avis. Une déclaration préalable de travaux devra être déposée.

Volet relatif aux risques

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- *Les risques d'inondations :*
- *Les risques associés aux mouvements de terrain :*

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RISQUE INONDATION

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centre-ville et centres-bourgs historiques

La zone UA est définie dans le rapport de présentation comme zone d'habitat dense. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser la création d'un cœur de village et d'en affirmer le caractère urbain, en favorisant sa densification et son animation.

Décomposition et sous-zones

Cette zone comprend le secteur UAv qui correspond aux cœurs des villages traditionnels dont le caractère d'origine doit être préservé.

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ua est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Ua est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		(3)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôts		(2)	
	Bureaux	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Conditions de l'occupation du sol

Adaptations mineures : les dispositions des sections 2 et 3 du règlement de la zone UA ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires pour la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les articles des sections 2 et 3 du règlement de la zone UA ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

Les changements de destinations des activités de commerces et de services existants au sein de la bande littorale des 100 mètres sont interdits.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués dans le tableau ci-contre, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

(1) Les établissements artisanaux en cœur d'agglomération : si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines ;

(1) Les commerces de détail : si leur surface de vente est inférieure à 500 m² ;

(2) Les entrepôts à condition d'être liés à une activité déjà existante ;

(3) Les hébergements hôteliers et touristiques à l'exception des aires naturelles de camping.

Autres cas pour la zone UA et UAv :

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Les annexes fonctionnelles des constructions, qui ne sont pas interdites par les destinations énoncées précédemment.

On entend par annexes les constructions non destinées à l'habitation, les remises ou bûchers, abris de jardins, garages et piscines, barbecue supérieur à 5m², dans la mesure où ils ne sont pas intégrés à la construction.

Autres cas pour la zone UAv, à l'exception de la zone UA :

- Les réhabilitations du bâti existant et les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués précédemment, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère architectural et paysager des hameaux anciens qui offrent un bel exemple de bâti traditionnel intégré à l'environnement.

- Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable, le volume total pourra être aménagé dans le respect des emprises au sol fixées par le présent règlement.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

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

- D'améliorer la sécurité du bâti, de son environnement immédiat et de son habitabilité.
- D'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dite règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci- dessus.
- Si les travaux engagés n'aggravent pas la non-conformité du bâtiment.
- S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article relatif aux occupations et utilisations du sol soumises sous conditions.
- S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article relatif aux occupations et utilisations du sol soumises sous conditions, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

Dans le cas où l'application des articles relatifs aux emprises publiques et aux limites séparatives conduirait à des décrochements de façades qui seraient préjudiciables à l'aspect extérieur, les extensions peuvent déroger aux reculs imposés.

UA 2- Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières*

Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- *La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;*
- *La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;*
- *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- *L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares*
- *L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25ha ;*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 1m50 et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m²*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage.*

UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Tout programme de logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) de 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux pérennes et/ou en accession sociale pérenne à la propriété. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Règle générale**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus...). Les talus et les remblais devront de manière générale être limités. La hauteur des remblais ou des déblais est limitée 1 m. Dans le cas de création de murs de soutènement, ces derniers sont limités à 1,5 mètres sur une longueur maximale de 15 mètres.

On privilégiera les implantations qui assurent la continuité et l'homogénéité des espaces de transitions ouverts ou accessibles au public (effet de cour par exemple...).

- **Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Règle générale

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Toute construction pourra s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

Dès lors qu'un alignement de constructions existe, l'implantation des nouvelles constructions devra respecter l'alignement existant.

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des voies départementales

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département. Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 24 et 25 m par rapport à l'axe de la RD 1005.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines**

Généralités

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Les balcons sont quant à eux pris en compte.

Implantation

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.
Les constructions peuvent être implantées en tous points de la façade sur les limites séparatives de propriété sur une profondeur de 15 m maximum. Au-delà de 15 mètres de profondeur et dans les cas suivants, l'implantation ne pourra se faire qu'à compter de 3 m de recul par rapport à la limite séparative :
Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite

- *Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 3 m au moins de tout point de la construction à édifier.*
- *Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.*

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, dans la bande de 15 m, ou qu'elles sont implantées au-delà de cette bande de 15 m, elles doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

Pour les légères extensions du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée.

De même, pour les débords de toiture et de balcons, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel préexistant.

Annexes

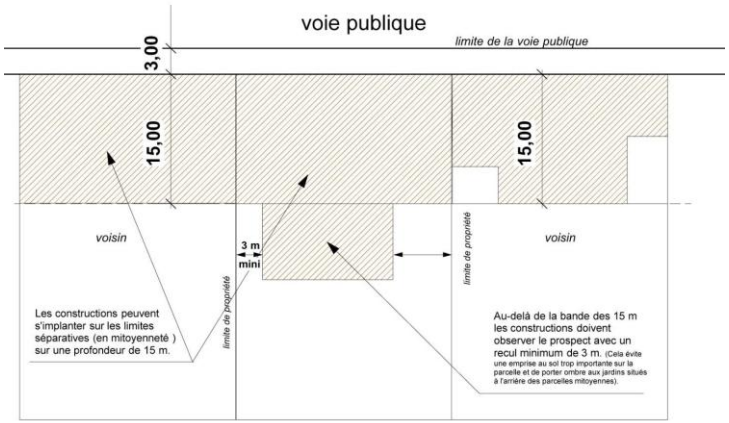
- Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées jusqu'en limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, pour les toitures terrasse, sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface soit limitée à 40 m2.

Recul par rapport à l'axe des cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non (en conformité avec le règlement du P.P.R et de l'OAP Trame Verte et Bleue.

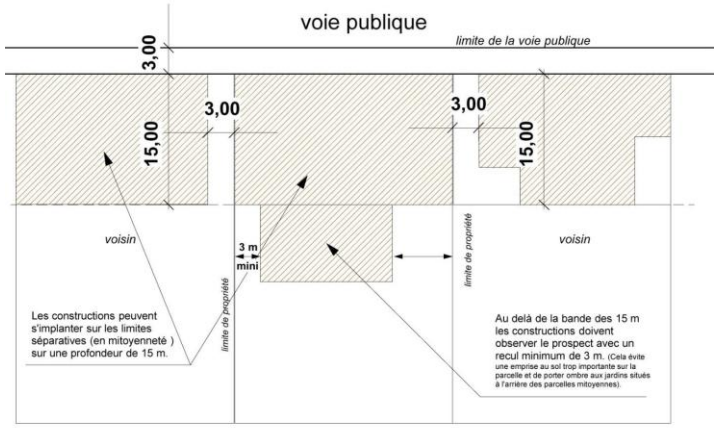
RECULS DANS LA BANDE DES 15 M
ZONES UA et UAV

CAS n°1

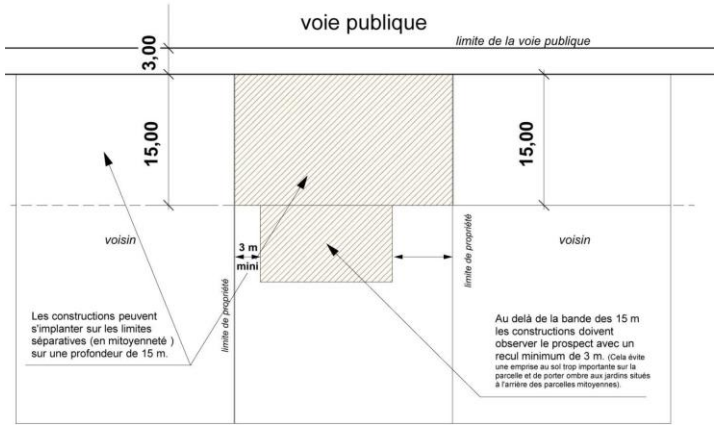


RECULS DANS LA BANDE DES 15 M
ZONES UA et UAv

CAS n°2



CAS n°3



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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain (dans le respect des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées).

- **Hauteur des constructions**

Hauteur absolue

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel et après travaux, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 13 m. Les débordements de toiture et les balcons sont pris en compte.
Pour les légers rehaussements du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UAv

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 11 m.
Pour les légères extensions du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 11 m au faîtage.

Hauteur relative (prospects)

Généralités

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

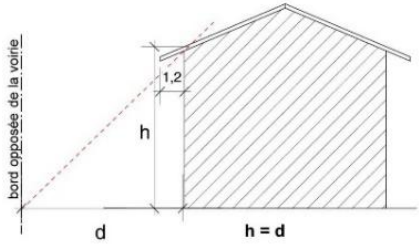
Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement. Ces règles de calcul peuvent être dérogées dans les cas énoncés précédemment concernant les implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.

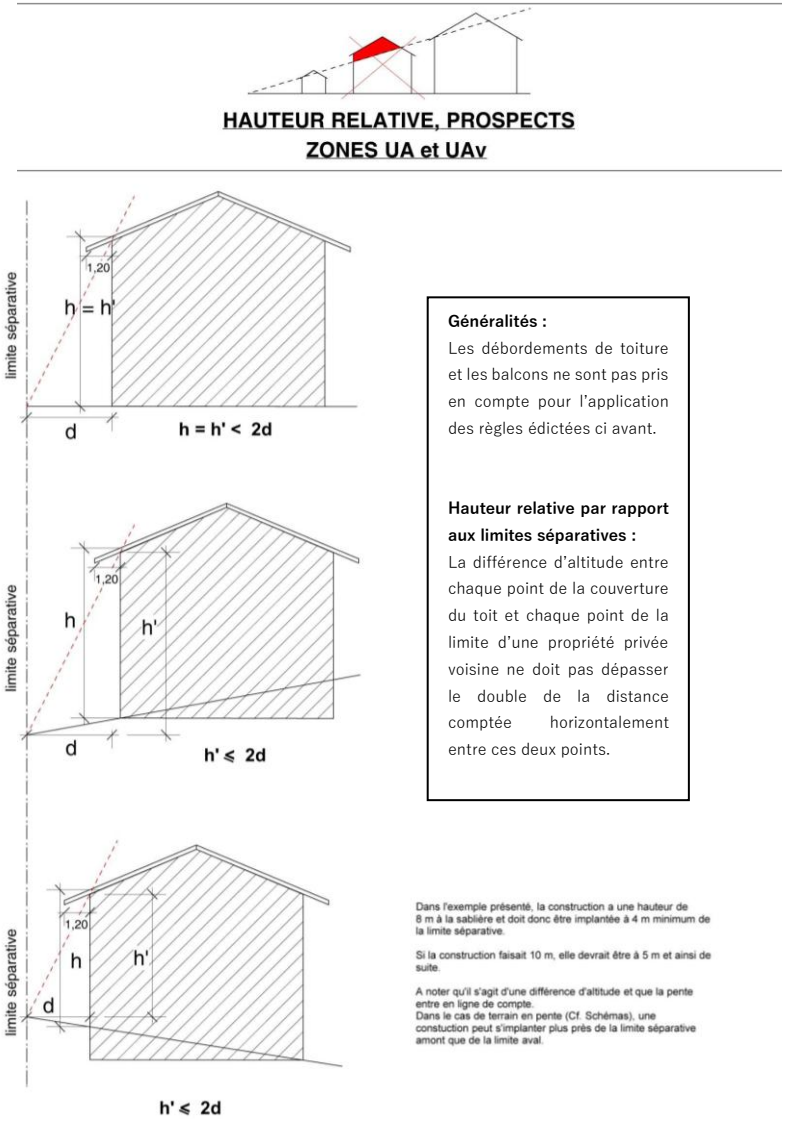
Par rapport aux limites séparatives : La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux débords, ni aux annexes évoquées à l'article concernant les implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.

HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONES UA et UAv



Ech : 1/ 200°



UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règle générale

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments

de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privés et sur le domaine public, pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Secteur UAv :

Outre les dispositions générales énoncées ci-dessus et les dispositions particulières énoncées ci-dessous qui s'appliquent à la zone UA, l'aspect architectural et paysager devra respecter :

- *L'aspect des façades et de la toiture dans le sens d'une transformation limitée ne modifiant pas ou peu le caractère d'origine du bâti ;*
- *Le traitement des abords du bâtiment dans le maintien du caractère paysager et urbain des hameaux (essences végétales, matériaux de sols...).*

- Façades

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions avoisinantes constituent un ensemble homogène et présentent une teinte dominante, l'aspect d'un des matériaux correspondants à cette teinte pourra être imposé.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, ainsi que les bardages en composite.

La teinte des façades devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Le choix des couleurs et des matériaux devra permettre une bonne intégration paysagère de la construction, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Toitures

Les toitures doivent de manière générale être simples (doubles pentes, doubles pentes avec une croupe, sans décrochement). Les toitures au-delà de quatre pans sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal. Les toits plats sont autorisés pour les annexes.

La pente de la toiture doit être au minimum de 35%.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture sans saillie, équipés d'un store préférablement aux dispositifs type volets roulants extérieurs (qui créent une surépaisseur sur la couverture et gomment la lisibilité architecturale de l'ensemble).

Les matériaux de couverture doivent être en rapport avec l'existant environnant (dominante ocre-rouge nuancé, brune). Les tuiles étrangères à la région sont interdites (ex : tuiles canal, …).

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les toits-terrasses sont autorisés pour les toits de jonction et de transition et en toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture, et 50 % lorsque la toiture-terrasse est végétalisée dans une démarche Haute qualité environnementale - HQE.
Les toits terrasses végétalisés sont obligatoires pour les garages semi-enterrés.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Secteur UAv :

La pente des toitures doit être au minimum de 35%.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuiles de teinte proche de celle du hameau.

Clôtures

Implantation des clôtures par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones urbaines.

Aspects et hauteurs des clôtures en UA et UAv :
Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Le dispositif à claire-voie est constitué d'éléments préférablement verticaux. Les intervalles doivent rester réguliers, et ne pas entraver les perspectives paysagères urbaines. Le mur bahut est préférablement enduit de teinte pierre ou grège.

Dans le cas où le mur de clôture constitue un effet de clos ou de mur d'enceinte, reprenant la typologie d'un bâti voisin constituant un ensemble remarquable, on pourra admettre la réalisation d'un mur bahut de plus grande hauteur.

Une cohérence des matériaux et de l'aspect extérieur des clôtures devra être recherchée entre les constructions d'un même secteur.

L'emploi de pierre naturelle est à privilégier, y compris pour les parements, afin de se référer aux principes constructifs locaux.

Les haies végétales doivent être constituées d'espères locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m et entretenues dans ces dimensions.

En limite de l'emprise publique, elles devront s'inscrire dans la continuité typologique de caractère de l'espace public existant sans débordement, et sans diminuer la visibilité de la circulation sur les voies en sortie de propriété.

Autres

Les piscines créées et rénovées doivent s'intégrer dans le grand paysage.

Les bassins seront de formes simples avec un revêtement liner préférentiellement de teinte grise ou vert émeraude y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois).

UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone UA et UAv, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale de 75% par rapport à l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis en cas de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction.

Un coefficient de perméabilité minimale (espace perméable) est par ailleurs établi :

- En zone UA : 20% de l'unité foncière ;
- En zone UAv : 15% de l'unité foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, …) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

- Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les projets de constructions neuves devront comporter un arbre de moyenne ou haute tige (existant ou planté) par tranche de 100 m2 d'espaces libres.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (cf. liste en annexe). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).

Les aires de stationnement extérieures pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (plantations d'accompagnement, …) et devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes aires devront également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

UA 7 - Le stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

50% minimum des places exigées doivent être incorporées dans le volume de la construction pour les bâtiments collectifs. Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

Dans le cas de changements de destination, le nombre de places de stationnement nouvelles à créer devra se rapporter aux règles ci-dessous.

En cas de division d'un bâtiment en plusieurs destinations, ou dans le cas de divisions d'une habitation en plusieurs lots, les règles ci-dessous devront être appliquées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement minimum par logement dont 1 couverte, plus 1 place supplémentaire par logement par tranche de 90 m² de surface de plancher.
- 1 place minimum de stationnement par logement social sans qu'elle ne soit obligatoirement couverte et sans seuil de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de commerce :

- Si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente
- Si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Règles générales

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m, hors parking public.

Des espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols devront être réalisés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra prévoir l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terres/ pierres par exemple).

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations (logements collectifs) et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire.

Pour ces constructions, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements.
- De 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire ;
- De 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public, pour les bâtiments accueillant un service public ;
- De 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire fixée à 100 emplacements pour les bâtiments constituant un ensemble commercial.
- De 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

UA 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

UA 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction. Les nouvelles opérations devront être accessibles aux services de collectes des déchets. Dans les projets de plus de 10 logements, des locaux et espaces poubelles devront être créés sur le terrain d'assiette du projet. Des containers enterrés ou semi enterrés au frais du pétitionnaire seront réalisés. En complément, des composteurs collectifs devront être réalisés dans toutes les nouvelles opérations d'aménagements.
L'ensemble des dispositifs de collectes devront être intégrés à l'aménagement global des opérations et masqués visuellement par un traitement paysager.

Eaux pluviales

Toutes les nouvelles constructions devront obligatoirement intégrer à minima un dispositif de récupération des eaux de pluie (usage extérieur, jardin, …).

Dans le cas de constructions souhaitant utiliser l'eau de pluie en circuit intérieur (WC, nettoyage des sols, …), ce circuit devra être autonome et équipé d'un compteur. Les eaux usagées devront être évacués dans les réseaux d'assainissement adéquates.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

Les panneaux solaires domestiques posés au sol devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les pompes à chaleur.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu. Ces dernières ne devront pas par ailleurs être installées en façade.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

L'ensemble des équipements pré-cités ainsi que les pompes à chaleur, … devront s'intégrer et être accolés aux bâtiments, et masqués visuellement par une intégration paysagère.

Zone UB

UB : zone urbaine de moyenne densité

Caractéristiques

La zone UB est définie dans le rapport de présentation comme zone résidentielle. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat individuel ou groupé de faible densité tout en permettant certaines occupations et utilisations du sol compatibles avec ce dernier.

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ub est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Ub est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		(3)	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôts		(2)	
	Bureaux	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Conditions de l'occupation du sol

Adaptations mineures : les dispositions des sections 2 et 3 du règlement de la zone UB ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires pour la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les articles des sections 2 et 3 du règlement de la zone UB ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

Les changements de destinations des activités de commerces et de services existants au sein de la bande littorale des 100 mètres sont interdits.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles indiquées dans le tableau, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

(1) Seuls les établissements artisanaux sont autorisés si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines.

(2) Les entrepôts à condition d'être liés à une activité déjà existante ;

(3) Les hébergements hôtelier et touristique à l'exception des aires naturelles de camping ;

Autres cas *:*

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement : seulement celles liées aux commerces de proximité.
- Les annexes fonctionnelles des constructions, qui ne sont pas interdites par les destinations énoncées précédemment.

On entend par annexes les constructions non destinées à l'habitation : les remises ou, abris de jardins, garages et piscines, barbecue de plus de 5m², dans la mesure où ils ne sont pas intégrés à la construction.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les légères extensions des bâtiments existants, en une seule fois après l'approbation de la présente révision du PLU.
- Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens dont la sauvegarde est souhaitable, le volume total pourra être aménagé dans le respect des emprises au sol fixées par le présent règlement.

Travaux sur les bâtiments existants non conforme aux règles du PLU :

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

- *D'améliorer la sécurité du bâti ou de son environnement immédiat.*
- *D'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dite règles ou qui sont sans effet à leur égard et d'en améliorer la sécurité.*

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci- dessus.
- S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article relatif aux occupations et utilisations du sol soumises sous conditions.
- S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de de l'article relatif aux occupations et utilisations du sol soumises sous conditions dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.
- Si les travaux engagés n'aggravent pas la non-conformité du bâtiment.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les règles d'implantations (emprises publiques et limites séparatives) est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

UB 2 - Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

- *Les commerces de détail*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières*

Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- *La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;*
- *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;*
- *La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;*
- *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- *L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;*
- *L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *A moins qu'ils en soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 1,50 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage.*

UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Tout programme de logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) de 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux pérennes. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus…) hors stationnements sous dalle végétalisée.

Les talus et les remblais devront de manière générale être limités. La hauteur des remblais ou des déblais est limitée à 1 m.

Dans le cas de création de murs de soutènement, ces derniers sont limités à 1,5 mètres sur une longueur maximale de 15 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle générale
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique (lotissements…).

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des voies départementales
Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département. Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 121 et 25m par rapport à l'axe de la RD 1005

- Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

Généralités
Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Les balcons sont quant à eux pris en compte.

Implantation
Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Annexes
Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle- ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5m dans le cas d'une toiture plate et 4m dans les autres configurations, sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 6 m et que leur surface soit limitée à 40 m².

Recul par rapport à l'axe des cours d'eau
Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non (en conformité avec le règlement du P.P.R et de l'OAP Trame Verte et Bleue.

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

Une distance minimale de 4 mètres entre la construction principale et les annexes est imposée.
Les débordements de toiture, jusqu'à 1,2 m, ne sont as pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Les balcons sont quant à eux pris en compte.

- Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel, ainsi que depuis le terrain aménagé après travaux, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 10 m en tout point du bâtiment.

Hauteur relative (prospect)

Généralités :

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

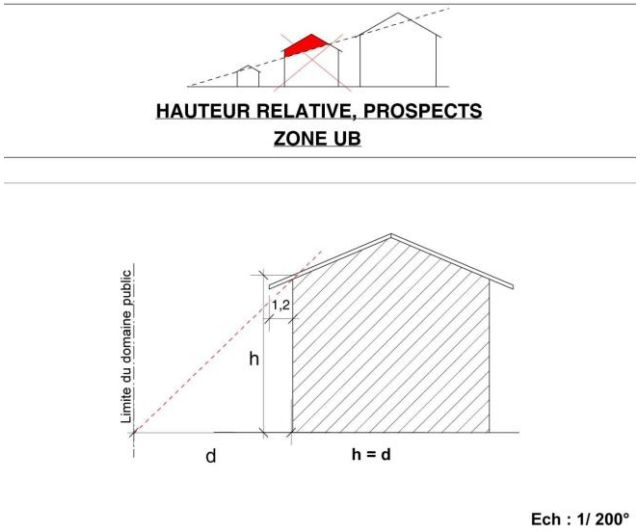
La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

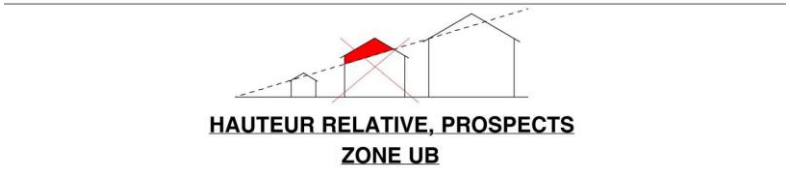
Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

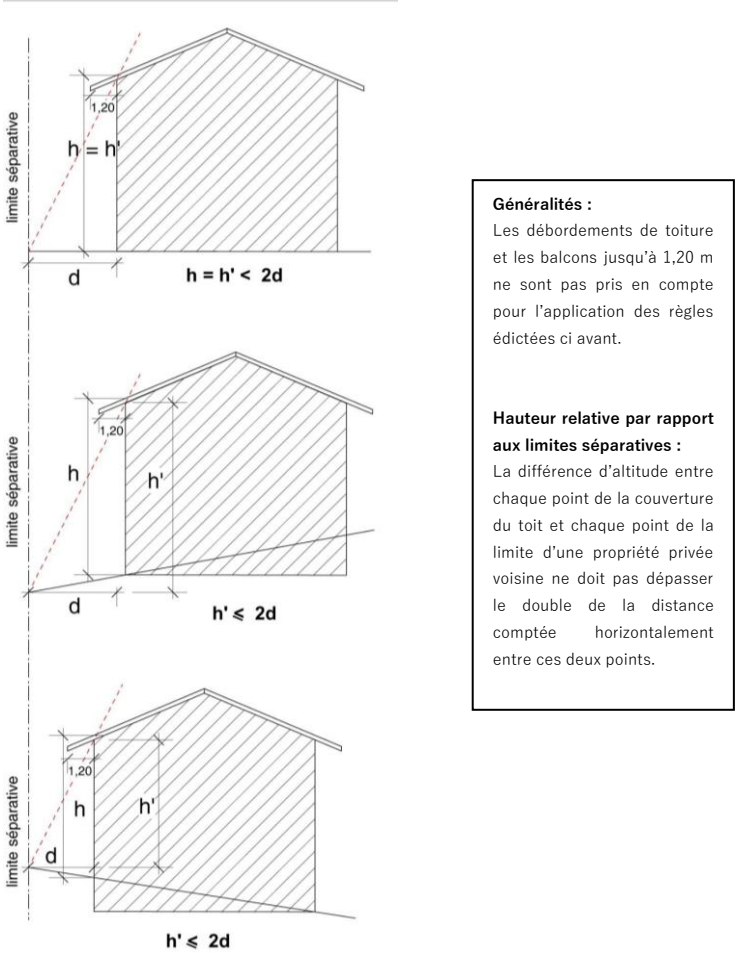
Ces règles peuvent être dérogées dans les cas énoncés à l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article concernant les implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.





HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UB



Généralités :
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées ci avant.

Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :
La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf impossibilité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des

éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

- Façades

La teinte et la composition des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, ainsi que les bardages en composite.
La teinte des façades devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction. Les bardages devront être de teintes foncées.

Le choix des couleurs et des matériaux devra permettre une bonne intégration paysagère de la construction.

- Toitures

Les toitures doivent éviter d'être accidentés et de manière générale être simples (doubles pentes, doubles pentes avec une croupe, sans décrochement). Les toitures au-delà de quatre pans sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal. La pente de la toiture doit être au minimum de 35 %.
Les toits plats sont autorisés pour les annexes.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture sans saillie, équipés d'un store préférablement aux dispositifs type volets roulants extérieurs (qui créent une surépaisseur sur la couverture et gomment la lisibilité architecturale de l'ensemble).

Les matériaux de couverture doivent être en rapport avec l'existant environnant (dominante rouge nuancé, brune ou gris ardoisé).

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les toits-terrasses sont autorisés pour les toits de jonction et de transition et en toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture, et 50 % lorsque la toiture-terrasse est végétalisée dans une démarche HQE.

Les toits terrasses sont autorisés pour les garages à un seul niveau ou semi-enterrés. Les balcons seront obligatoirement couverts par les saillies de toiture.
Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

- Clôtures

Implantation

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise public/ voirie, sauf impossibilité technique, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique et de garantir une bonne visibilité en sortie de propriété privée.

Aspect des clôtures

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales, couplée ou non d'un grillage souple est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

Le dispositif à claire-voie est constitué d'éléments préférablement verticaux. Les intervalles doivent rester réguliers, et ne pas entraver les perspectives paysagères urbaines. Le mur bahut est préférablement enduit de teinte pierre ou grège.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones urbaines.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m.

L'emploi de pierre naturelle est à privilégier, y compris pour les parements, afin de se référer aux principes constructifs locaux.

En limite de l'emprise publique : elles devront s'inscrire dans la continuité typologique de caractère de l'espace public existant.

Autres

Les piscines créées et rénovées doivent s'intégrer dans le grand paysage.

Les bassins seront de formes simples avec un revêtement liner préférentiellement de teinte grise ou vert émeraude y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois).

UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Emprise au sol

En zone UB, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale de 40% par rapport à l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis en cas de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction.

Un coefficient de perméabilité minimale (espaces perméables) est par ailleurs établi :

- En zone UB : 40% de l'unité foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, …) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

- Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison d'au moins 30% des espaces laissés perméables.

Les projets de constructions neuves devront comporter un arbre de moyenne ou haute tige (existant ou planté) par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (cf. liste en annexes). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (plantations d'accompagnement, …).

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés d'espèces locales (vergers, haies vives..), d'aires de jeux et de local poubelle. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Dans les projets de plus de 10 logements, des locaux et espaces poubelles devront être créés sur le terrain d'assiette du projet. Des containers enterrés ou semi enterrés au frais du pétitionnaire seront réalisés.

Il est notamment exigé, dans les cas suivants :

- Le terrain d'assiette d'un lotissement de plus de 4 lots doit recevoir, sur au moins 5 % de sa surface, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

- Une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de 6 logements doit recevoir, sur au moins 30 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux, de rencontre ou parkings ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

- Une opération de constructions groupées ne comprenant pas de bâtiment regroupant plus de 6 logements doit, si le nombre de logements est supérieur à 4, recevoir sur au moins 15% de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux de rencontre ou de parkings ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

UB 7 - Le stationnement

Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

50% minimum des places exigées doivent être incorporées dans le volume de la construction pour les bâtiments collectifs. Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

Dans le cas de changements de destination, le nombre de places de stationnement nouvelles à créer devra se rapporter aux règles ci-dessous.

En cas de division d'un bâtiment en plusieurs destinations, ou dans le cas de divisions d'une habitation en plusieurs lots, les règles ci-dessous devront être appliquées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement minimum par logement dont 1 couverte, plus 1 place supplémentaire par logement et par tranche de plus de 90 m² de surface de plancher.
- 1 place minimum de stationnement par logement social sans qu'elle ne soit obligatoirement couverte et sans seuil de surface de plancher (mais ouverte).
- Dans le cas de lotissement, 1 place visiteur supplémentaire minimum sera exigée pour 2 lots, 2 pour 3 à 4 lots, 3 pour 5 à 6 lots, 4 pour 7 à 8 lots et 6 au-delà.

Pour les hébergements hôteliers, restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ou 20m² en cas d'espace de coworking.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente
- Si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieure desdites parcelles.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m, hors parkings publics.

Des espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols devront être réalisés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra prévoir l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terres/ pierres par exemple.

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations (logements collectifs) et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire.

Pour ces constructions, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements.
- De 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire ;
- De 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public, pour les bâtiments accueillant un service public ;
- De 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire fixée à 100 emplacements pour les bâtiments constituant un ensemble commercial.
- De 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

UB 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur.

Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

UB 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

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

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction. Les nouvelles opérations devront être accessibles aux services de collectes des déchets. Dans les projets de plus de 10 logements, des locaux et espaces poubelles devront être créés sur le terrain d'assiette du projet. Des containers enterrés ou semi enterrés au frais du pétitionnaire seront réalisés. En complément, des composteurs collectifs devront être réalisés dans toutes les nouvelles opérations d'aménagements.
L'ensemble des dispositifs de collectes devront être intégrés à l'aménagement global des opérations et masqués visuellement par un traitement paysager.

Eaux pluviales

Toutes les nouvelles constructions devront obligatoirement intégrer à minima un dispositif de récupération des eaux de pluie (usage extérieur, jardin, …).

Dans le cas de constructions souhaitant utiliser l'eau de pluie en circuit intérieur (WC, nettoyage des sols, …), ce circuit devra être autonome et équipé d'un compteur. Les eaux usagées devront être évacuées dans les réseaux d'assainissement adéquates.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

Les panneaux solaires domestiques posés au sol devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les pompes à chaleur.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

L'ensemble des équipements pré-cités ainsi que les pompes à chaleur, … devront s'intégrer et être accolés aux bâtiments, et masqués visuellement par une intégration paysagère.

Zone UE

UE : Secteur à vocation particulière d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics

Caractéristiques

Cette zone UE, a pour objectif de permettre le renforcement des équipements structurants, d'intérêt général et collectif, en établissant des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des fonctions urbaines recherchées et des formes bâties présentes et à venir.

Décomposition et sous-zones

Cette zone comprend :

- *le secteur UEs, correspond aux emprises des équipements structurants à vocation principale de santé et de professions médicales.*
- *le secteur UEf correspondant aux emprises réservées au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer en zones urbaines, ainsi que le site de la halte ferroviaire.*

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ue/ Uef est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

UE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UE, UEf, UEs
	Exploitation forestière			UE, UEf, UEs
Habitation	Logement		UE, UEs (1)	UEf
	Hébergement			UE, UEf, UEs
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		UE, UEf (2)	UEs
	Restauration			UE, UEf, UEs
	Commerce de gros			UE, UEf, UEs
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UE, UEf (2)	UEs
	Hôtels et autres hébergements touristiques			UE, UEf, UEs
	Cinéma			UE, UEf, UEs
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE, UEf (2)	UEs
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UE, UEf, UEs
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE, UEs		UEf
	Salles d'art et de spectacles			UE, UEf, UEs
	Équipements sportifs			UE, UEf, UEs
	Autres équipements recevant du public	UE, UEf		UEs
	Lieu de culte			UE, UEf, UEs
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industries			UE, UEf, UEs
	Entrepôts			UE, UEf, UEs
	Bureaux	UE, UEf		UEs
	Centre de congrès et d'exposition			UE, UEf, UEs
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UE, UEf, UEs

Conditions de l'occupation du sol

Adaptations mineures

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des sections 2 et 3 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les articles des sections 2 et 3 du règlement de la zone UE ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *:*

- *Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués sur le tableau ci-contre, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.*
- *En zone UEs seule la sous destination Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale est autorisée, les autres destinations et sous-destinations seront interdites.*

(1) Sont interdits les habitations sauf celles nécessaires au fonctionnement des activités présentes.

(2) En zone UEf sont uniquement autorisée, les services d'accueil voyageurs dont le commerce de détail et la restauration.

- *Sont également autorisées en zone UEf, les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant, ainsi que les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire ainsi que les aires de covoiturage.*

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.

UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus…) hors stationnements semi-enterrés ou sous dalle végétalisée.

Les talus et les remblais devront de manière générale être limités. La hauteur des remblais ou des déblais est limitée à 1 m.

Dans le cas de création de murs de soutènement, ces derniers sont limités à 1,5 mètres sur une longueur maximale de 15 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle générale
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

L'implantation des constructions principales et leurs annexes doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

Généralités
Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Recul par rapport à l'axe des cours d'eau
Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non (en conformité avec le règlement du P.P.R et de l'OAP Trame Verte et Bleue.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

- Hauteur des constructions

Hauteur absolue

En zone UEs :
La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel, ainsi que le terrain aménagé, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 12 m en tout point du bâtiment.
Toutefois, des hauteurs supérieures pourront être acceptées dans le cas d'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement.

En zone UEf :
La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de techniques ferroviaires ou technologiques.

UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable d'un point de vue architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

- Façades

La teinte et la composition des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, ainsi que les bardages en composite.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

La teinte des façades devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Le choix des couleurs et des matériaux devra permettre une bonne intégration paysagère de la construction.

- Toitures

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture doivent être en rapport avec l'existant environnant (dominante rouge nuancé, brune ou gris ardoisé).

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieur au faîtage.

- Clôtures

Implantation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise public/ voirie, sauf impossibilité technique, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique et de garantir une bonne visibilité en sortie de propriété privée.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune. Les principes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue devront être mises en œuvre.

Aspect des clôtures

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones urbaines.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m.

En limite de l'emprise publique : elles devront s'inscrire dans la continuité typologique de caractère de l'espace public existant.

UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Emprise au sol

En zone UEs et UEf, sur les terrains constructibles, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale.

- Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison d'au moins 30% des espaces laissés perméables.

Les projets de constructions neuves devront comporter un arbre de moyenne ou haute tige (existant ou planté) par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (cf. liste en annexes). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (plantations d'accompagnement, …).

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés d'espèces locales (vergers, haies vives..), d'aires de jeux et de local poubelle. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de la construction projetée.

UE 7 - Le stationnement

Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, à minima la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation lié à l'exploitation des usages autorisés dans la zone UE (gardiennage/ disponibilité), groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Règles générales

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- Deux places par logement.

Pour les hébergements :

- 1 place de stationnement par chambre ou appartement
- 1 place de stationnement par tranche de 15m² pour les locaux communs ?

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ou 20m² en cas d'espace de coworking.
- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les constructions et installations nécessaires à usage d'équipement collectif ou public et pour tout projet réunissant plusieurs types d'occupation ou d'activités :
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m, hors parkings publics.

Obligation de stationnement des vélos

- Pour les bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

Pour ces constructions, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire à raison :

- De 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public, pour les bâtiments accueillant un service public ;
- De 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

UE 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur.

Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

UE 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans certains cas, l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi- enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou par un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

Toutes les nouvelles constructions devront obligatoirement intégrer à minima un dispositif de récupération des eaux de pluie (usage extérieur, jardin, …).

Dans le cas de constructions souhaitant utiliser l'eau de pluie en circuit intérieur (WC, nettoyage des sols, …), ce circuit devra être autonome et équipé d'un compteur. Les eaux usagées devront être évacuées dans les réseaux d'assainissement adéquates.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

Les panneaux solaires domestiques posés au sol devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

La Zone UX regroupe est définie dans le rapport de présentation comme zone à vocation d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'implantation d'établissements industriels ou artisanaux ou commerciaux.

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone Ux est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

UX 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat* et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industries			X
	Entrepôts	X		
	Bureaux		(3)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

** Les activités artisanales intègrent les activités de stockage, de vente et les ateliers (ex : charpentier avec atelier ou plombier avec atelier).*

Conditions de l'occupation du sol

Adaptations mineures

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des sections 2 et 3 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les articles des sections 2 et 3 du règlement de la zone UX ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *:*

- *Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués sur le tableau ci-contre, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.*

- *Les activités commerciales ou artisanales, dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peuvent induire des nuisances pour le voisinage, devront prendre toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.*

(1) Sont interdits les habitations sauf celles nécessaires au fonctionnement de l'activité.

(2) Les commerces de détails si leur surface de vente est supérieure à 500m², dans la limite de 80m² de surface de plancher par logement de fonction.

(3) Seuls sont autorisés les bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation de fonction sont autorisées dès lors

- *Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.*
- *Qu'elles soient dans le volume ou à proximité immédiate de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone.*

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

UX 2 - Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UX :

Dans toute la zone et ses secteurs

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières*

Les travaux et installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- *La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;*
- *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;*
- *La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances*
- *Classé en hébergement léger ;*
- *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- *L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie*
- *Supérieure à deux hectares ;*
- *L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage.*

UX 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus…) hors stationnements semi-enterrés ou sous dalle végétalisée.

Les talus et les remblais devront de manière générale être limités. La hauteur des remblais ou des déblais est limitée à 1 m.

Dans le cas de création de murs de soutènement, ces derniers sont limités à 1,5 mètres sur une longueur maximale de 15 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Généralités

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des voies départementales

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département. Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 24 et 25m par rapport à l'axe de la RD 1005.

- Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

Règle générale

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.
Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle- ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres dans le cas d'une toiture plate et 4 m dans les autres configurations, sans qu'aucune façade longeant la limite des propriétés privées voisines ne dépasse pas 6 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

- Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m, sauf pour les saillies techniques (silos, engins de levage sous réserve d'une bonne intégration).

Hauteur relative (prospects)

Généralités :

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

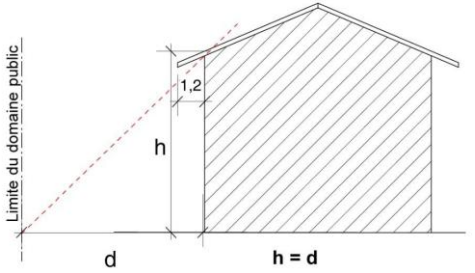
La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article concernant les implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.

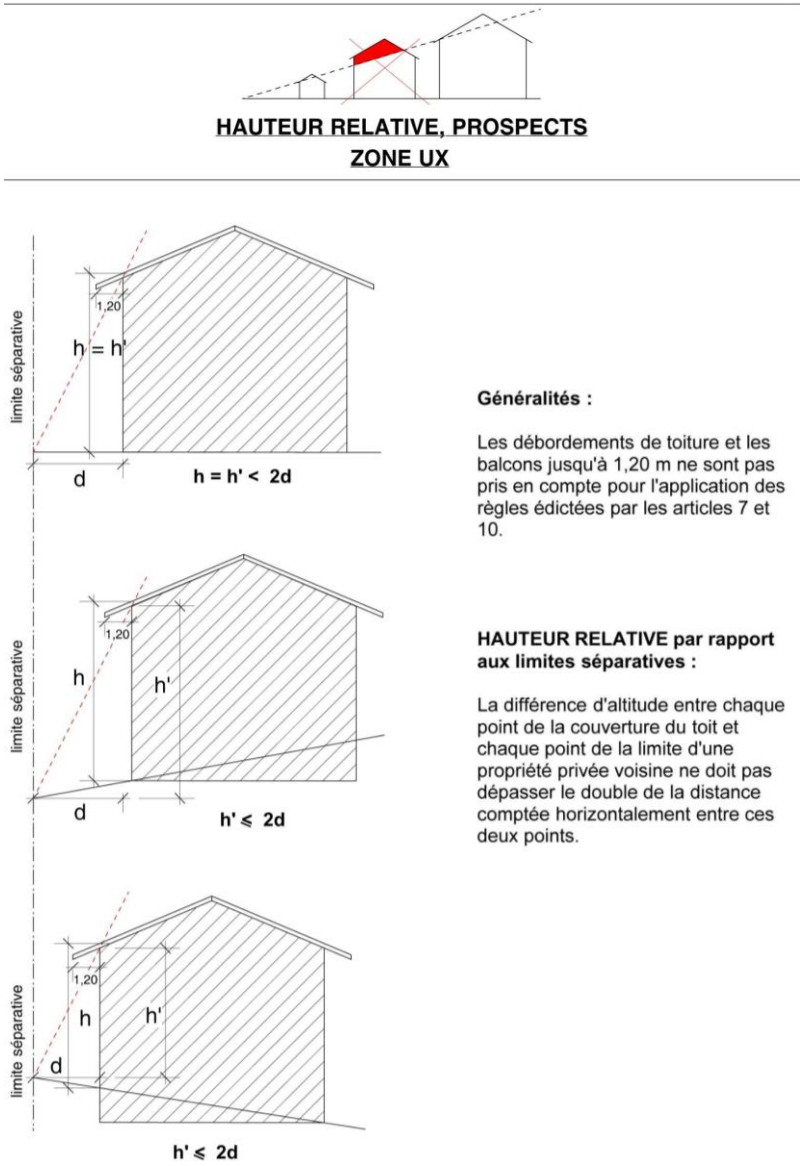
Par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activité édifiées sur une même propriété :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et de chaque baie des pièces principales des constructions existantes ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE UX



Ech : 1/ 200°



UX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règle générale

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet ou bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments en rénovation

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

- Volumes

Les volumes des constructions devront être en harmonie avec l'environnement et privilégier la simplicité, tout en pouvant signifier la nature de l'activité.

- Maçonnerie :

La maçonnerie s'affirme comme un élément de liaison avec le sol (socle). Teinte dominante : gris à grège ocré.

- Façades

Eviter le phénomène égalitaire entre bardage et maçonnerie. Les constructions devront présenter un aspect extérieur soigné et de qualité.

- Toiture

Les toitures pourront être végétalisés ou non.

Teinte dominante : gris moyen à gris foncé ou se rapprochant des teintes des bâtiments existants sur la zone d'activités.

- Clôtures

Implantation des clôtures

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Aspect des clôtures

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones urbaines.

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

- Publicité – Signalisation

Toute signalisation, affichage, publicité seront soignées, intégrées au bâtiment ou traitées sous forme d'un totem à l'accès de la parcelle.

UX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Coefficient d'Emprise au Sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'unité foncière.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette exigence pourra être complétée en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure à feuilles persistantes s'imposeront.

Au minimum 20 % de la surface totale du terrain sera réservé en espaces verts à l'exclusion de toute construction tant en surface qu'en sous-sol et de tout stationnement.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (cf. liste en annexes). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexes).

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (plantations d'accompagnement, …).

Dans le cas de constructions d'ombrières (photovoltaïques par exemple), ces constructions devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

UX 7 - Le stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement, dont au moins une couverte

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher ou 20m² en cas d'espace de coworking.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Si la surface de vente est inférieure à 500 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- Si la surface de vente est supérieure à 500 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Pour les établissements industriels :

- Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Des espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols devront être réalisés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terres/ pierres par exemple.

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les bâtiments économiques et les bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire.

Pour ces constructions, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire à raison :

- De 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire ;
- De 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire fixée à 100 emplacements pour les bâtiments constituant un ensemble commercial.
- De 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

UX 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 8 m de largeur.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 10 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

UX 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles, un local de stockage des déchets nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction. Les nouvelles constructions devront être accessibles aux services de collectes des déchets. Des containers enterrés ou semi enterrés au frais du porteur de projet seront réalisés.
L'ensemble des dispositifs de collectes devront être intégrés à l'aménagement global des opérations et masqués visuellement par un traitement paysager.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les

conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

La création d'ombrières de parking photovoltaïque est à privilégier pour les emprises de stationnement mutualisés ou non des entreprises.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUa

1AUa : zone à urbaniser de moyenne densité

Caractéristiques

Les zones AU sont définies dans le rapport de présentation comme des zones à urbaniser pour la mise en œuvre du projet de ville.

Dispositions spécifiques :

Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.

Insuffisamment équipées, elles pourront être rendues constructibles, par la réalisation des équipements nécessaires.

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie des zones AU est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

1AUa 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		(3)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôts		(2)	
	Bureaux	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Conditions de l'occupation du sol

Adaptations mineures : les dispositions des sections 2 et 3 du règlement de la zone UA ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires pour la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les articles des sections 2 et 3 du règlement de la zone UA ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués dans le tableau ci-contre, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

(1) Les établissements artisanaux en cœur d'agglomération : si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines ;

(1) Les commerces de détail : si leur surface de vente est inférieure à 500 m² ;

(2) Les entrepôts à condition d'être liés à une activité déjà existante ;

(3) Les hébergements hôteliers et touristiques à l'exception des aires naturelles de camping.

Autres cas pour la zone AU :

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Les légères extensions des bâtiments existants (20 % de la surface de plancher), en une seule fois après l'approbation de la présente révision du PLU.

- Les annexes fonctionnelles des constructions, qui ne sont pas interdites par les destinations énoncées précédemment.

On entend par annexes les constructions non destinées à l'habitation, les remises ou bûchers, abris de jardins, garages et piscines, barbecue supérieur à 5m², dans la mesure où ils ne sont pas intégrés à la construction.

1AUa 2 - Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone AU :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières*

Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- *La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;*
- *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains,*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;*
- *La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- *L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares*
- *L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25ha ;*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 1m50 et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m²*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage.*

1AUa 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Tout programme de logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) de 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux pérennes et/ou en accession sociale pérenne à la propriété. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

1AUa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Règle générale**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et des pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus...). Les talus et les remblais devront de manière générale être limités. La hauteur des remblais ou des déblais est limitée 1 m. Dans le cas de création de murs de soutènement, ces derniers sont limités à 1,5 mètres sur une longueur maximale de 15 mètres.
On privilégiera les implantations qui assurent la continuité et l'homogénéité des espaces de transitions ouverts ou accessibles au public (effet de cour par exemple...).

- **Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Règle générale

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Toute construction pourra s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

Dès lors qu'un alignement de constructions existe, l'implantation des nouvelles constructions devra respecter l'alignement existant.

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des voies départementales

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département. Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 24 et 25 m par rapport à l'axe de la RD 1005.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines**

Généralités

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Les balcons sont quant à eux pris en compte.

Implantation

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.
Les constructions peuvent être implantées en tous points de la façade sur les limites séparatives de propriété sur une profondeur de 15 m maximum. Au-delà de 15 mètres de profondeur et dans les cas suivants, l'implantation ne pourra se faire qu'à compter de 3 m de recul par rapport à la limite séparative :

- *Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite*
- *Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 3 m au moins de tout point de la construction à édifier.*
- *Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.*

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, dans la bande de 15 m, ou qu'elles sont implantées au-delà de cette bande de 15 m, elles doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

Pour les légères extensions du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée.

De même, pour les débords de toiture et de balcons, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel préexistant.

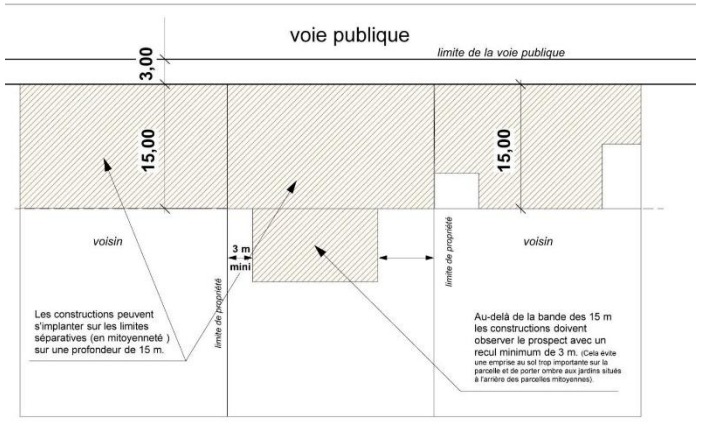
Annexes

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées jusqu'en limite de la parcelle du voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, pour les toitures terrasse, sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface soit limitée à 40 m2.

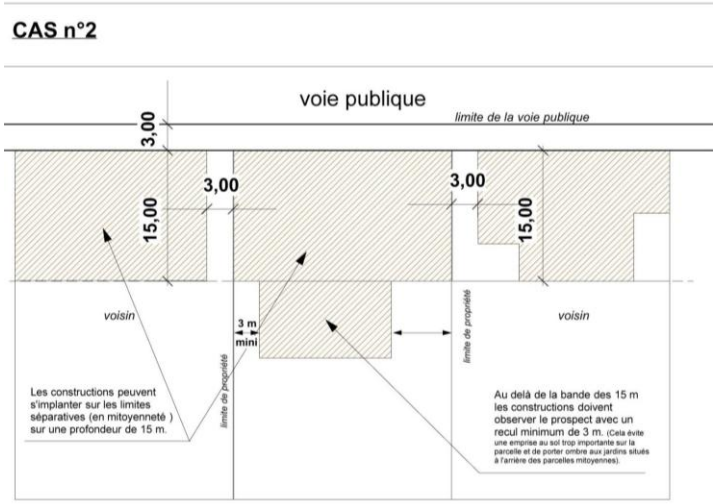
Recul par rapport à l'axe des cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non (en conformité avec le règlement du P.P.R et de l'OAP Trame Verte et Bleue.

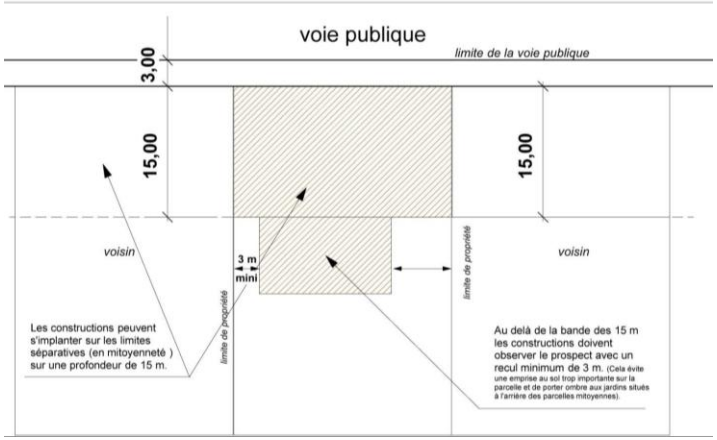
CAS n°1



CAS n°2



CAS n°3



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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain (dans le respect des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées).

- Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel, avant terrassement, situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 13 m.
Pour les légers rehaussements du bâti existant, dans le cadre d'un alignement architectural et urbain remarquable, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Hauteur relative (prospects)

Généralités

Les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement. Ces règles de calcul peuvent être dérogées dans les cas énoncés précédemment concernant les implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.

Par rapport aux limites séparatives : La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux débords, ni aux annexes évoquées à l'article concernant les implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.

1AUa 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra, sauf impossibilité technique, respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable d'un point de vue architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privés et sur le domaine public, pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

- **Façades**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions avoisinantes constituent un ensemble homogène et présentent une teinte dominante, l'aspect d'un des matériaux correspondants à cette teinte pourra être imposé.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.
Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, ainsi que les bardages en composite. Les bardages devront avoir une teinte foncée.

La teinte des façades devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région. Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Le choix des couleurs et des matériaux devra permettre une bonne intégration paysagère de la construction.

- Toitures

Les toitures doivent limiter les accidents et de manière générale être simples (doubles pentes, doubles pentes avec une croupe, sans décrochement). Les toitures au-delà de quatre pans sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal. Les toits plats sont autorisés pour les annexes.

La pente de la toiture doit être au minimum de 35%.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture sans saillie, équipés d'un store préférablement aux dispositifs type volets roulants extérieurs (qui créent une surépaisseur sur la couverture et gomment la lisibilité architecturale de l'ensemble).

Les matériaux de couverture doivent être en rapport avec l'existant environnant (dominante ocre-rouge nuancé, brune). Les tuiles étrangères à la région sont interdites (ex : tuiles canal, …).

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les toits-terrasses sont autorisés pour les toits de jonction et de transition et en toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture, et 50 % lorsque la toiture-terrasse est végétalisée dans une démarche Haute qualité environnementale - HQE.
Les toits terrasses végétalisés sont obligatoires pour les garages semi-enterrés.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

- Clôtures

Implantation des clôtures par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales, couplée ou non d'un grillage souple, est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

Le dispositif à claire-voie est constitué d'éléments préférablement verticaux. Les intervalles doivent rester réguliers, et ne pas entraver les perspectives paysagères urbaines. Le mur bahut est préférablement enduit de teinte pierre ou grège.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones urbaines.

L'emploi de pierre naturelle est à privilégier, y compris pour les parements, afin de se référer aux principes constructifs locaux.

Une cohérence des matériaux et de l'aspect extérieur des clôtures devra être recherchée entre les constructions d'un même secteur.

Autres

Les piscines créées et rénovées doivent s'intégrer dans le grand paysage.

Les bassins seront de formes simples avec un revêtement liner préférentiellement de teinte grise ou vert émeraude y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois).

1AUa 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone AU, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale de 65% par rapport à l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis en cas de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction.

Un coefficient de perméabilité minimale (espace perméable) est par ailleurs établi :

- En zone AU : 20% de l'unité foncière ;

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, …) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

- **Espaces libres et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les projets de constructions neuves devront comporter un arbre de moyenne ou haute tige (existant ou planté) par tranche de 100 m² d'espaces libres é par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (cf. liste en annexes). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).

Les aires de stationnement extérieures pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (plantations d'accompagnement, …) et devront intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes aires devront également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

1AUa 7 - Le stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

50% minimum des places exigées doivent être incorporées dans le volume de la construction pour les bâtiments collectifs. Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

Dans le cas de changements de destination, le nombre de places de stationnement nouvelles à créer devra se rapporter aux règles ci-dessous.

En cas de division d'un bâtiment en plusieurs destinations, ou dans le cas de divisions d'une habitation en plusieurs lots, les règles ci-dessous devront être appliquées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement minimum par logement dont 1 couverte, plus 1 place supplémentaire par logement et par tranche de plus de 90 m² de surface de plancher.
- 1 place minimum de stationnement par logement social sans qu'elle ne soit obligatoirement couverte et sans seuil de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de commerce :

- Si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente
- Si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Règles générales

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m, hors parking public.

Des espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols devront être réalisés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra prévoir l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terres/ pierres par exemple).

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations (logements collectifs) et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire.

Pour ces constructions, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements.
- De 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire ;
- De 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public, pour les bâtiments accueillant un service public ;
- De 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire fixée à 100 emplacements pour les bâtiments constituant un ensemble commercial.
- De 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

1AUa 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

1AUa 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

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

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction. Les nouvelles opérations devront être accessibles aux services de collectes des déchets. Dans les projets de plus de 10 logements, des locaux et espaces poubelles devront être créés sur le terrain d'assiette du projet. Des containers enterrés ou semi enterrés au frais du pétitionnaire seront réalisés. En complément, des composteurs collectifs devront être réalisés dans toutes les nouvelles opérations d'aménagements.
L'ensemble des dispositifs de collectes devront être intégrés à l'aménagement global des opérations et masqués visuellement par un traitement paysager.

Eaux pluviales

Toutes les nouvelles constructions devront obligatoirement intégrer à minima un dispositif de récupération des eaux de pluie (usage extérieur, jardin, …).

Dans le cas de constructions souhaitant utiliser l'eau de pluie en circuit intérieur (WC, nettoyage des sols, …), ce circuit devra être autonome et équipé d'un compteur. Les eaux usagées devront être évacués dans les réseaux d'assainissement adéquates.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

Les panneaux solaires domestiques posés au sol devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les pompes à chaleur.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu. Ces dernières ne devront pas par ailleurs être installées en façade.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

L'ensemble des équipements pré-cités ainsi que les pompes à chaleur, … devront s'intégrer et être accolés aux bâtiments, et masqués visuellement par une intégration paysagère.

Zone 1AUx

1AUx

Caractéristiques

La zone AUx est définie dans le rapport de présentation comme zone mixte spécifique, à vocation principale d'activités économiques, artisanales de production et des petites industries de type TPE/ PME.

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Une partie de la zone AUx est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

1AUx 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industries		(3)	X
	Entrepôts	X		
	Bureaux		(4)	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Conditions de l'occupation du sol

Adaptations mineures

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des sections 2 et 3 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les articles des sections 2 et 3 du règlement de la zone AUx ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et équipements publics.

Insuffisamment équipée, elle pourra être rendue constructible par la réalisation des équipements nécessaires.

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués dans le tableau ci joint, sont admises sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation.

(1) Sont interdits les habitations sauf celles nécessaires au fonctionnement de l'activité, dans la limite de 80m² de surface de plancher maximum par logement de fonction.
(2) Seuls sont autorisés les activités artisanales de production
(3) Seules sont autorisées, les industries de petites et moyennes tailles (TPE/PME)

(4) Seuls sont autorisés les bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Occupation et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques : Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

Conditions de déblocage : Toute opération doit se réaliser sur l'ensemble du secteur avec un plan et un programme général d'aménagement. Concerné par une orientation d'aménagement, l'opération d'aménagement doit se réaliser sur la totalité du secteur (se reporter au document « Orientations d'aménagement et de Programmation »).

1AUx 2 - Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone AUx :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières*

Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- *La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;*
- *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;*
- *La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;*
- *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- *L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;*
- *L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage*

1AUx 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Généralités

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

- **Implantation des constructions par rapport à l'axe des voies départementales**

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département. Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 24 et 25 m par rapport à l'axe de la RD 1005.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines**

Généralités

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone constructible et une zone naturelle, la règle ne s'applique pas par rapport aux limites de zone.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Annexes

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage sans qu'aucune des façades longeant la limite de propriété n'excède 8 m et que leur surface soit limitée à 40 m².

Recul par rapport à l'axe des cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non (en conformité avec le règlement du P.P.R et de l'OAP Trame Verte et Bleue.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

- Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m, sauf pour les saillies techniques (silos, engins de levage sous réserve d'une bonne intégration).

Hauteur relative (prospects)

Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

Par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de al limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

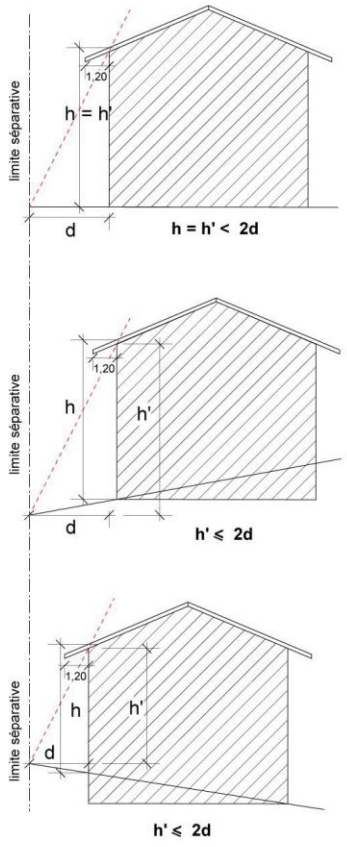
Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article concernant les implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines.

Par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activité édifiées sur une même propriété :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et de chaque baie des pièces principales des constructions existantes ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

Révision n°2 du P.L.U. de Lugrin
REGLEMENT SCHEMAS EXPLICATIFS

HAUTEUR RELATIVE, PROSPECTS
ZONE AUbx



Article AUbx 10

Généralités :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par l'article 10.

HAUTEUR RELATIVE par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Ech : 1/ 200°

1Aux 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet ou bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf impossibilité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable pour des raisons architecturales, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf impossibilité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments en rénovation

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

- **Généralités**

En aucun cas les constructions, installation et divers modes d'utilisation du sol ne doivent pas leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des altitudes et de pentes de celui-ci (éviter les effets de terrasses sur tumulus…) hors stationnement semi-enterrés ou sous dalle végétalisée.

Les bâtiments d'habitation sont régis par les règles de la zone UB.

- Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit.

- Maçonnerie :
  Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé. La maçonnerie s'affirme comme un élément de liaison avec le sol (socle).
- Façades :
  Eviter le phénomène égalitaire entre bardage et maçonnerie. Les constructions devront présenter un aspect extérieur soigné et de qualité.

- Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.

Les toits terrasses végétalisés sont autorisés.

Teinte dominante : gris moyen à gris foncé ou se rapprochant des teintes des bâtiments environnants.

Les balcons seront obligatoirement couverts par les saillies de toiture.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1m, sauf pour les constructions dont les dimensions rendraient un tel débord disproportionné.

Les bâtiments d'habitation sont régis par les règles de la zone UB.

- Formes et volumes

Le volume, la teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec l'environnement et privilégier la simplicité, tout en pouvant signifier la nature de l'activité.

- Clôtures

Implantation

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Aspect de clôture

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales, couplée ou non d'un grillage souple, est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones urbaines.

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

- Publicité – Signalisation

Toute signalisation, affichage, publicité seront soignées, intégrées au bâtiment ou traitées sous forme d'un totem à l'accès de la parcelle.

1AUX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'unité foncière.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- **Espaces libres et plantations**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette exigence pourra être complétée en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Au minimum 20 % de la surface totale du terrain sera réservé en espaces verts à l'exclusion de toute construction tant en surface qu'en sous-sol et de tout stationnement.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (charmilles…) ; les haies régulières de conifères (thuya…) sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (cf. liste en annexes). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexes).

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (plantations d'accompagnement, …).

Dans le cas de constructions d'ombrières (photovoltaïques par exemple), ces constructions seront à comptabiliser dans l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

1Aux 7 - Le stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement, dont au moins une couverte.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher ou 20m² dans le cas d'espace de coworking.

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Pour les établissements industriels et les entrepôts :

- L'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, devra être adaptée à l'importance de l'opération, en tenant compte de la capacité totale de la construction et de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

Des espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols devront être créés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terres/ pierres par exemple.

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Pour les immeubles d'habitations (logements collectifs) et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire.

Pour ces constructions, un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire à raison :

- De 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire ;
- De 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

1Aux 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des constructions susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Caractéristiques des voies

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 8 m de largeur.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 10 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

1Aux 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent pas être rejetées dans le réseaux public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 10 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles, un local de stockage des déchets nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction. Les nouvelles constructions devront être accessibles aux services de collectes des déchets. Des containers enterrés ou semi enterrés au frais du porteur de projet seront réalisés.
L'ensemble des dispositifs de collectes devront être intégrés à l'aménagement global des opérations et masqués visuellement par un traitement paysager.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

La création d'ombrières de parking photovoltaïque est à privilégier pour les emprises de stationnement mutualisés ou non des entreprises.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

A : zone agricole

Les zones A sont définies dans le rapport de présentation comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Décomposition et sous-zones

La zone A comprend :

- *Le secteur Ap, définit les zones agricoles protégées au titre du patrimoine pastoral et paysager.*

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Il est également demandé de se référer aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement et Patrimoine ».

OCCUPATION DU SOL

A 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite.
Les tableaux suivants précisent les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite des tableaux selon les numéros indiqués.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit en Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)		X
	Exploitation forestière		(1)		X
Habitation	Logement		(4)		X
	Hébergement			X	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)		X
	Restauration			X	X
	Commerce de gros			X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	X
	Hébergements hôteliers et touristiques		(3)		X
	Cinéma			X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(5)		X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	X
	Salles d'art et de spectacles			X	X
	Équipements sportifs			X	X
	Autres équipements recevant du public			X	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industries			X	X
	Entrepôts			X	X
	Bureaux			X	X
	Centre de congrès et d'exposition			X	X

- **Conditions de l'occupation du sol**

Adaptations mineures : Les dispositions des sections 2 et 3 du règlement de la zone A ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions des sections 2 et 3 du règlement de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

- **Occupations et utilisations du sol interdites**

Les travaux, installations et aménagement suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;*
- *La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;*
- *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- *L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;*
- *L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage.*

Secteur Ap :

Toutes les constructions même agricoles sont interdites afin de préserver le paysage.

- Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *:*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- (1) Constructions et installations agricoles et forestières : Les constructions et installations agricoles et forestières ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Gîtes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone : Uniquement autorisé dans des bâtiments préexistants pouvant changer de destination.

- (2) Les points de vente des productions : Uniquement autorisé dans des bâtiments existants ou accolés aux bâtiments d'exploitation, et en remplissant un caractère accessoire à l'activité principale.

- (3) Campings à la ferme : Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

  (3) Les activités économiques de camping, les équipements de camping, les H.L.L, liées au camping existant les Myosotis (parcelles AO 57, 62, 256, 257, 260, 263, 264, 265, 266), limitées au nombre de places de camping sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans le site, sans possibilité de nouvelles constructions. Les extensions limitées des bâtiments existants dans le cas de réhabilitation sont admises dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

- (4) Construction du logement d'un exploitant en zone A
  Pour les exploitations d'élevage nécessitant une présence humaine permanente, la construction en zone agricole d'un logement maximum par exploitation est possible sous réserve d'être limité à 80 m² de surface de surface de plancher et accolé ou intégré à un bâtiment agricole.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré : La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

(5) Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Affouillements et exhaussements : Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement liés et nécessaires :

- à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration.
- à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries, etc…) sur leur terrain d'assiette et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau.

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques : Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception de la zone Ap, sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLU :

- Toute création de surface de plancher supplémentaire ne peut être accordée que pour des travaux justifiés pour des raisons d'hygiène, d'habitabilité ou de sécurité, et dans le cadre d'une seule autorisation limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes en zone A sont autorisées sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLU :

- Les annexes des habitations existantes sont limitées au nombre de deux et d'une superficie cumulée ne pouvant pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 4 mètres.
- Ces annexes ne sont admises que si elles sont soit accolées au bâtiment principal, soit situées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.
- Leurs intégrations devront être soignées dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées, les constructions peuvent être implantées à 3 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des voies départementales

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département. Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 24 et 25m par rapport à l'axe de la RD 1005.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines**

Généralités

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Dès lors qu'un alignement de constructions existe, l'implantation des nouvelles constructions devra respecter l'alignement existant.

Annexes

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faîtage et que la longueur de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1er alinéa ne dépasse pas 8 m.

Recul par rapport à l'axe des cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non (en conformité avec le règlement du P.P.R et de l'OAP Trame Verte et Bleue.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

- Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur destination. Elle est mesurée à partir du terrain naturel.
La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m.
La hauteur des constructions repérées au titre des bâtiments à préserver est limitée à la hauteur du volume existant.
La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les logements de fonction les règlements applicables sont ceux de la zone UB, à moins que l'habitation soit incluse dans le volume agricole.

Hauteur relative (prospects)

Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère u à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales et paysagères. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

La construction de logement, rattaché une exploitation agricole, nécessitant une présence humaine permanente, est possible sous réserve d'être limité à 80m² de surface de plancher et accolé ou intégré à un bâtiment agricole.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf impossibilité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable d'un point de vue architecturale, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf impossibilité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

- **Façades**

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être de teintes foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

- Toitures

Pour les bâtiments agricoles, les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre ou brun, les croupes sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes accolées aux bâtiments agricoles.

Les pentes devront être comprises entre 25 et 60%.

- Formes et volumes

Implantation des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière et d'une déclaration préalable de travaux.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

- Clôtures

Implantation

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Aspect

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures des constructions d'habitations en zone N sont limitées à 1,5 m maximum. Ces dernières doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie (minimum de 2 cm entre les lattes du dispositif, par exemple de bois ou d'aluminium), sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones agricoles.

Pour les constructions agricoles

Les clôtures devront être de type agricole, d'une hauteur de 1,20 m maximum et être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

- Autres

Les piscines créées et rénovées doivent s'intégrer dans le grand paysage.

Les bassins seront de formes simples avec un revêtement liner préférentiellement de teinte grise ou vert émeraude y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois).

A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Coefficient d'emprise au sol**

Non réglementé

- **Espace libre et plantations**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences (cf. liste en annexes), leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc…).

A 7 - Le stationnement

Stationnement des véhicules

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple). Ces derniers devront également être végétalisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.
Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement jusqu'à 90m², plus 1 place supplémentaire par tranche de 90 m² supplémentaire.

A 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la D.D.A.S.S.

Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel (hormis dans un périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique définie).

L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur, notamment la carte d'aptitude des sols. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

Toutes les nouvelles constructions devront obligatoirement intégrer à minima un dispositif de récupération des eaux de pluie (usage extérieur, jardin, …).

Dans le cas de constructions souhaitant utiliser l'eau de pluie en circuit intérieur (WC, nettoyage des sols, …), ce circuit devra être autonome et équipé d'un compteur. Les eaux usagées devront être évacués dans les réseaux d'assainissement adéquates.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

N : zone naturelle

Les zones N sont définies dans le rapport de présentation comme les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des espaces naturels, des sites et des paysages, ainsi que la présence de risques naturels.

Décomposition et sous-zones

La zone N comprend : :

- *La zone Nc est une zone de concassage centrale à béton et de traitement et recyclage des déchets inertes sur le site de l'ancienne carrière (installations classées au titre de la protection de l'environnement).*
- *La zone Ngv est une zone d'accueil des gens du voyage*
- *La zone Nh est une zone naturelle de protection stricte des zones humides.*
- *La zone Nl est une zone naturelle assujettie à la loi Littoral (bande des 100 m).*
- *La zone Nt est une zone d'équipements sportifs et de loisirs.*
- *Le secteur Ntc est une zone d'équipements touristiques*
- *Le secteur No est une zone de prélèvement d'eau par forage*
- *Le secteur Nf est une zone dédiée aux emprises ferroviaires*

Caractéristiques particulières à prendre en compte

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Il est également demandé de se référer aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement et Patrimoine ».

OCCUPATION DU SOL

N 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Conditions de l'occupation du sol

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des sections 2 et 3 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Les articles des sections 2 et 3 du règlement de la zone N ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

- *Toutes les constructions nouvelles excepté celles prévues à l'article suivant, occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières.*

Les travaux et installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :

- *La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;*
- *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;*
- *La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;*
- *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs,*
- *De modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*
- *L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;*
- *L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *Les aires d'accueil des gens du voyage.*

Secteur Nc : Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus ci après.

Secteur Ngv : Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus ci après.

Secteur Nh : Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone Nh.

Secteur Nl : toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus ci après.

Secteur Nt : Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus ci après.

Secteur Ntc : Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus ci après.

Secteur No : Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus ci après.

Secteur Nf : Toutes les constructions et aménagements nouveaux excepté ceux prévus ci après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *:*

Les constructions et/ou aménagements, autres que celles et ceux indiqués précédemment, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone tel que défini dans le rapport de présentation et d'être compatibles avec le PADD.

Conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Reconstructions d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf celles relatives aux aspects extérieurs.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et au caractère de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Aménagements en zone N

Les aménagements liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, parcs et jardins (chemins piétonniers, aires de stationnement, mobilier urbain).
Les opérations de remises en état du milieu naturel et les aménagements destinés à favoriser la protection ou conservation des espaces et milieux naturels.

Les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation en zone N

- Toute création de surface de plancher supplémentaire ne peut être accordée que pour des travaux justifiés pour des raisons d'hygiène, d'habitabilité ou de sécurité, et dans le cadre d'une seule autorisation limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes en zone N sont autorisées sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU :

- Les annexes des habitations existantes sont limitées au nombre de deux et d'une superficie cumulée ne pouvant pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 4 mètres.
- Ces annexes ne sont admises que si elles sont soit accolées au bâtiment principal, soit situées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.
- Leurs intégrations devront être soignées dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Affouillements et exhaussements :

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, forestières ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration. Ou nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries, etc…) sur leur terrain d'assiette et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire avant l'engagement des travaux.

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

Secteur Nc :

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf celles relatives aux aspects extérieurs.

Affouillements et exhaussements :

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités de concassage et de traitement et recyclage des déchets inertes sur le site de l'ancienne carrière ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Installations classées au titre de la protection de l'environnement :

A condition d'être liées aux activités de concassage, centrale à béton et traitement et recyclage des déchets inertes sur le site de l'ancienne carrière.

Secteur Ngv :

Les constructions et installations autorisées

Seuls sont autorisées les constructions ou installations nécessaires (dont parking) à l'accueil des gens du voyage tels sanitaires, bâtiments d'accueil, locaux poubelles sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Secteur Nl :

Les installations nécessaires aux services publics

Seules sont autorisées les installations nécessaires à des services publics ou celles liées à des activités professionnelles de pisciculture ou de pêche, exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les constructions existantes

Seuls sont autorisés les aménagements dans les volumes existants, sans changement de destination, des constructions existantes.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf celles relatives aux aspects extérieurs.

Secteur Nt :

Les équipements publics

Sont autorisées les constructions légères, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants, constructions, ouvrages ou équipements publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les équipements publics sportifs, culturels et de loisirs

Les installations et travaux divers suivants, les aires de jeux et de sports ouvertes au public. Sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que

sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf celles relatives aux aspects extérieurs.

Les extensions limitées des constructions existantes

Toute création de surface de plancher supplémentaire est limitée à une seule autorisation à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes

Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale à vocation de sport et loisirs et ne sont admises que si elles sont accolées, dans la limite d'une annexe par construction existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Secteur Ntc :

Les logements de fonction

A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité du camping, dans la limite d'un logement de fonction de 80 m² maximum par secteur Ntc.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf celles relatives aux aspects extérieurs.

Les extensions limitées des constructions existantes

Toute création de surface de plancher supplémentaire est limitée à une seule autorisation à compter de la date d'approbation de la révision du P.L.U., dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes

Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à proximité de celles-ci ou plus éloignées pour des raisons d'adaptation topographique, dans la limite d'une annexe par construction existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Les équipements de camping, les H.L.L

Les équipements de camping, les H.L.L. limitées au nombre de places de camping sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site, ainsi que les extensions limitées à 20 % de la surface de plancher existante des bâtiments existants dans le cas de réhabilitation.

Secteur No :

Installations classées au titre de la protection de l'environnement
Forage de prélèvement d'eau souterraine.

Les bâtiments annexes strictement nécessaires au prélèvement de l'eau
Sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré
La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf celles relatives aux aspects extérieurs.

Accès, desserte, affouillements et exhaussements
Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités de forage, de prélèvement de la ressource, et d'aménagement des accès et desserte au site.

Secteur Nf :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts, réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire, ainsi que les services d'accueil voyageurs dont le commerce de détail et la restauration.

Les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire ainsi que les aires de covoiturage.

N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Généralités

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

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées, les constructions peuvent être implantées à 8 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des voies départementales

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département. Hors agglomération ; le recul minimum des constructions d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 121 et 25m par rapport à l'axe de la RD 1005.

- Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

Généralités

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Recul par rapport à l'axe des cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés busés ou non et de 10 m par rapport aux cours d'eau busés ou non (en conformité avec le règlement du P.P.R et de l'OAP Trame Verte et Bleue.

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

Les constructions annexes, sauf impossibilités techniques devront être accolées ou intégrées au bâtiment principal sauf si elles sont totalement enterrées.

- Emprise au sol et densité

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ngv, Nt, Ntc, No, Nc, Nh, Nf et Nl :

Les extensions limitées des constructions existantes en zone N

- Toute création de surface de plancher supplémentaire ne peut être accordée que pour des travaux justifiés pour des raisons d'hygiène, d'habitabilité ou de sécurité, et dans le cadre d'une seule autorisation limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes en zone N

- Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m² par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûché, piscines, boxes à animaux domestiques) ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à proximité de celles-ci ou plus éloignées pour des raisons d'adaptation topographique, dans la limite d'une annexe par construction existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Dans les secteurs Ngv, Nt, Ntc, No :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 10% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Nc, Nh, Nl, Nf :

Sans objet

- Hauteur des constructions

Règle générale

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, …

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas porter atteinte au paysage. Mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, elle est limitée à 7 m au faîtage.

Secteur Nc, Nl :

La hauteur des constructions et installations est limitée à l'existant.

Secteur Ngv, No :

La hauteur des constructions est limitée à 4,50 m au faîtage.

Secteurs Nt, Ntc :

La hauteur des constructions est limitée à 7 m au faîtage.

Pour les extensions limitées autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 7 m au faîtage.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Secteurs N :

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7m au faîtage.

Pour les extensions limitées autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 7 m au faîtage.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Secteur Nh :

Sans objet

Secteur Nf :

La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de techniques ferroviaires ou technologiques.

N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration dans le site pourra être refusé. Les matériaux d'imitation sont déconseillés afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage bâti local.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la règlementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable d'un point de vue architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la règlementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

- **Zone d'implantation**

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

- Façades

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

La polychromie des façades est interdite et les enduits blanc cru sont interdits.

Secteurs N, NI, Ntc :
Les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UB.

- Formes et volumes

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

- Clôtures

Implantation des clôtures

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques (Thuya, Laurier cerise, Cyprès…) sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, la mise en place de clôtures perméables à la faune ou comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m est à privilégier afin de préserver la perméabilité des zones urbaines.

Les clôtures des constructions d'habitations en zone N sont limitées à 1,5 m maximum. Ces dernières doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie (minimum de 2 cm entre les lattes du dispositif, par exemple de bois ou d'aluminium), sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Les clôtures agricoles ou autres d'une hauteur de 1,20 m maximum doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au- dessus du terrain naturel de la propriété.

Secteur No :

Les clôtures agricoles ou autres d'une hauteur de 2.5 m maximum doivent être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Autres

Les piscines créées et rénovées doivent s'intégrer dans le grand paysage.

Les bassins seront de formes simples avec un revêtement liner préférentiellement de teinte grise ou vert émeraude y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois).

N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Espaces boisés classé et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations :

Les choix des essences (cf. liste en annexes) leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc...).

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales (charmilles, noisetiers, etc..) avec une hauteur de 2 m maximum.

N 7 - Le stationnement

Stationnement des véhicules

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple). Ces derniers devront également être végétalisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

N 8 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

N 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la D.D.A.S.S.

Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel (hormis dans un périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique définie).

L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur, notamment la carte d'aptitude des sols. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

Toutes les nouvelles constructions devront obligatoirement intégrer à minima un dispositif de récupération des eaux de pluie (usage extérieur, jardin, …).

Dans le cas de constructions souhaitant utiliser l'eau de pluie en circuit intérieur (WC, nettoyage des sols, …), ce circuit devra être autonome et équipé d'un compteur. Les eaux usagées devront être évacués dans les réseaux d'assainissement adéquates.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Défense incendie

Les constructions devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront posés en surélévation. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux seront préférentiellement positionnés en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité)

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Annexes règlementaires

A

Accession sociale pérenne

Logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique.

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

B

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Chemin rural

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales (Article L161-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Clôtures

Une clôture est définie comme un ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

Clôtures en claire-voie

Clôture formée de dispositifs horizontaux ou verticaux (d'une largeur maximale de 15 cm) espacés d'au moins 2 cms et laissant du jour entre eux.

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

D

Destinations et sous-destination des bâtiments (Arrêté du 10 novembre 2016)

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

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

E

Égout du toit / égout

Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espaces libres

Surfaces non occupées par les constructions, les voies de circulation et les espaces de stationnement.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

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

Extension limitée

Par extension limitée, le présent règlement entend tout agrandissement d'une construction d'habitation existante en zone agricole et naturelle, ne pouvant conduire à dépasser les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions » de la section 2 du règlement des zones N.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

Façade

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

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison: la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

I

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

J

Jardin

Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Logements locatifs sociaux pérennes

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

M

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].).

P

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

R

Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Restauration

Remise en état d'une construction.

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T

Teinte dominante et secondaire

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Voir unité foncière

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toit plat

Couverture offrant un degré de pente compris entre 2° et 15°.

Toiture terrasse

Couverture offrant un degré de pente inférieur à 15°. Cette dernière doit être accessible et ouverte, et peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Versant

Pente d'une toiture.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.

Annexe 1 : Palette végétale des essences arbustives / arborescentes / espèces grimpantes locales (Source : FRAPNA, Conseil départemental 74)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques	Intérêts faunistiques	Caractéristiques d'implantation et de reproduction végétative	Aspect ornemental	Techniques d'entretien
Espèces arborées (hauteur >7m à 20m)							
Aulne glutineux et Aulne blanc	*Alnus glutinosa Alnus incana*	Sols humides, Espèce peu exigeante quant à la qualité des sols (acide à basique) Sols sableux, limoneux, argileux.	Feuillage caduque Espèce fixatrice d'azote Croissance rapide Essence de pleine lumière	-	Adaptés en pied de berge	Feuillage automnale Fructification pourpre en hiver	Taille : haut-jet, cépée, têtard
Charme commun	*Carpinus betulus*	Sols secs à frais, Sols moyennement acide à basique.	Croissance rapide Essences de demi- ombre	-	Adaptés en milieu de berge	Feuillage marcescent en hiver Feuillage gaufré	Taille : haie, cépée
Châtaignier	*Castanea sativa*	Sols secs à frais, Sols plutôt acide.	Croissance lente	Fort intérêt mellifère Intérêt alimentaire (petits mammifères, insectes)	Adaptés en haut de berge	Feuillage couleur jaune automnale Fruit : bogue	Taille : haut-jet, cépée
Chêne	*Quercus robur Quercus petraea Quercus pubescens*	Sols frais à très secs selon les espèces, Sols basiques à légèrement acide.	Feuillage caduque Croissance lente Essences d'ombre ou de pleine lumière selon les espèces	Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes, petits mammifères)	Adaptés en haut de berge	-	Taille : haut-jet
Erable champêtre	*Acer campestre*	Sols secs et humides, Préférence pour les sols riches en calcaire ou marneux, Sols argileux et limoneux.	Feuillage caduque Croissance lente Essences de demi- ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère	Adaptés en haut de berge Plantation en novembre-décembre Bouturage en juillet	Feuillage automnale jaune orangé Fructification samares	Taille : haut-jet, cépée, haie taillée

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques	Intérêts faunistiques	Caractéristiques d'implantation et de reproduction végétative	Aspect ornemental	Techniques d'entretien
Hêtre	*Fagus sylvatica*	Sols frais à secs, Sols calcaire à légèrement acide.	Croissance lente Essences d'ombre lors de sa croissance	Intérêt alimentaire (petits mammifères, insectes)	Adaptés en haut de berge	Feuillage marcescent en hiver	Taille : haut-jet, cépée et têtard
Tilleul	*Tilia platyphillos Tilia cordata*	Sols basiques à faiblement acides.	Feuillage caduque Croissance lente Essence de demi-ombre	Intérêt mellifère Habitat pour insectes	Adaptés en haut de berge	-	Taille : haut-jet et têtard
Saules	*Salix alba, Salix purpurea,* *Salix alba, Salix viminalis, Salix caprea, Salix* *atrocinerea...*	Sol humide, Sol légèrement acide à neutre, Sol limoneux et argileux.	Feuillage caduque Croissance rapide Essence de pleine lumière	Intérêt mellifère	Adapté en pieds de berge. Plantation novembre-mars Bouturage février-mars	Couleur du bois en hiver selon les espèces (jaune orange rouge)	Taille : haut-jet, cépée, têtard et haie taillée
Espèces arbustives (hauteur: 1 à 7m)							
Aubépine monogyne Aubépine épineuse	*Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha*	Sols secs à peu humides, Sols acides à basiques, Sols argileux et limoneux.	Croissance moyenne à rapide Feuillage caduque Essence de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes, petits mammifères)	Sensibles au feu bactérien. Se renseigner avant plantation (accord auprès du service de protection des végétaux)	Feuillage découpé, avec baie rouge.	Taille : arbuste et haie taillée
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	Sols secs à frais ? Sols neutres à calcaires.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de lumière à demi-ombre	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire	Rejette facilement	Rameaux verts	Taille : arbuste et haie taillée
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Sols secs à assez humides, Sols basiques à légèrement acides, Sols limoneux et argileux.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de lumière à demi-ombre	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (insectes, petits mammifères, oiseaux)	Adapté en milieu de berge Plantation en novembre- décembre. Bouturage en juillet	Feuillage automnale rouge Rameaux rouge en pleine lumière	Taille : arbuste et haie taillée
Eglantier	*Rosa canina*	Sols secs, Sols légèrement acides à basiques, Sols sableux argileux et limoneux.	Croissance rapide Feuillage caduc Essence de pleine lumière	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire oiseaux, insectes, petits mammifères)	Adapté en haut de berge. Possibilité de semer au printemps. Bouturage en septembre.	Floraison rose pâle Fructification orangé à rouge en hiver	Taille : arbuste et haie taillée

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques	Intérêts faunistiques	Caractéristiques d'implantation et de reproduction végétative	Aspect ornemental	Techniques d'entretien
Espèces arbustives (hauteur: 1 à 7m)							
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Sols secs ? Sols neutres à calcaires.	Feuillage caduc	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes, petits mammifères)	Adapté en haut de berge. Rejets de souche. Plantation ou repiquage possible en novembre.	Fructification rose (bonnet d'évêque)	Taille : arbuste et haie taillée
Noisetier	*Coryllus avellana*	Sols secs et humides, Sols acides à calcaires.	Croissance moyenne Feuillage caduc Essence de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes, petits mammifères)	Adapté en haut de berge. Drageonne et rejette.	Fructification (Noisette) Chatons jaunâtres pendants	Taille : arbuste, cépées et haie taillée
Prunellier (épine noire)	*Prunus spinosa*	Sols secs à frais, Sols neutres, Sols limoneux et argileux.	Croissance moyenne Feuillage caduque Essence de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes, petits mammifères	Adapté en haut de berge. Drageonne.	Floraison blanche au printemps	Taille : arbuste et haie taillée
Ronce commune	*Rubus fruticosus*	Sols frais, Sols neutres, Sols limoneux argileux,	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de pleine lumière	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux, mammifères, insectes)	Bouturage Marcottage	Floraison blanche rosée Fructification mûres	Taille : haie taillée
Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia*	Sols frais, Sols acides, Sols sableux et limoneux.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux, mammifères, insectes)	Rejette.	Fructification de grappe de baies rouge orangé	Haut-jet, cépée, haie taillée
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Sols frais et humides, Sols neutres à basiques, Sols limoneux et argileux.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de demi-ombre à pleine lumière	Fort Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes)	Adapté en pied de berge. Adapté aux terrains difficiles Bouturage possible.	Fructification de grappe de baies noires Grande inflorescence blanche	Taille : arbuste et haie taillée
Troène commun	*Ligustrum vulgare*	Sols secs et humides, Sols légèrement acides à basique.	Croissance rapide Plante de demi- ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère. Intérêt alimentaire (oiseaux, insectes, petits mammifères)	Rejet de souche et marcottage. Plantation en novembre et bouturage en juin.	Feuillage semi- persistant en hiver Floraison blanche	Taille : arbuste ou haie taillée

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractéristiques du sol	Autres caractéristiques	Intérêts faunistiques	Caractéristiques d'implantation et de reproduction végétative	Aspect ornemental	Techniques d'entretien
Espèces arbustives (hauteur: 1 à 7m)							
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	Sols secs à frais, Sols basiques.	Croissance rapide Feuillage caduque Essence de lumière	Intérêt alimentaire (oiseaux)	Adapté en milieu de berge.	Floraison blanche odorante Fruit rouge puis noir bleuâtre	Taille : arbuste ou haie taillée
Viorne obier	*Viburnum opulus*	Sols secs à frais, Sols légèrement acides à basique, Sols argileux et limoneux.	Croissance moyenne Feuillage caduque Plante de demi-ombre à pleine lumière	Intérêt mellifère Intérêt alimentaire (oiseaux)	Adapté en milieu de berge.	baies rouges luisant persistant en hiver Floraison blanche en corymbe	Taille : arbuste ou haie taillée
Espèces grimpantes							
Chèvrefeuille des haies, des bois	*Lonicera xylosteum, Lonicera peryclimenum*	Sols frais, Sols basiques à acide selon les deux espèces.	Essences de demi- ombre à pleine lumière Jusqu'à 4m de hauteur	Intérêt alimentaire (insectes) Habitats	Bouturage	Floraison blanchâtre à jaunâtre odorante	Supporte la taille
Clématite	*Clematis vitalba*	Sols secs à frais, Sols calcaires.	Croissance rapide Essence de pleine lumière Jusqu'à 15 ou 20 m de hauteur	-	Marcottage début printemps Bouturage fin printemps	Floraison d'un vert blanchâtre Fructification aspect plumeux persistant en hiver	Supporte la taille
Houblon	*Humulus lupulus*	Sols plutôt basiques et bien aérés.	Essence d'ombre Jusqu'à 10 m de hauteur	-	Bouturage de jeunes tiges en avril-mai. Plantation de tronçons de racines à 10cm de profondeur. Adapté au bord de cours d'eau	Feuillage	Pas besoin de taille
Lierre	*Hedera helix*	Sols acides à basiques, Sols assez frais.	Essence de demi- ombre ou ombre Jusqu'à 30 m de haut	Intérêt alimentaire (insecte en hiver)	Bouturage en automne Marcottage au printemps	Feuillage persistant Floraison jaune verdâtre	Supporte la taille
Navet du diable	*Bryonia dioïca*	Sols frais, Sols calcaire.	Essence de demi- ombre Jusqu'à 6 m de haut	Intérêt alimentaire (insecte)	Plante vivace dioïque Semis	Floraison verdâtre blanchâtre	Pas besoin de taille

Annexe 2 – Liste des plantes exotiques envahissantes (FRAPNA 74, Conseil départemental 74)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Origine	Dissémination	Nuisance	Espèces de substitution	Méthodes de contrôle
Espèces arborées						
Ailante	*Ailanthus altissima*	Chine	Graines et racines	Production de substance toxique inhibant le développement des autres espèces.	Frênes communs	Arrachage manuel avec évacuation des résidus.
Erable negundo	*Acer negundo*	Chine	Graines, boutures	Dégradation des forêts alluviales par la formation de peuplements monospécifiques.	Peupliers, Erables sycomores et planes, ou Bouleaux	Écorçage (1m -2m) répété, provoque l'épuisement du peuplement Arrachage pour les jeunes plants avec destruction.
Robinier	*Robinia pseudo-acacia*	Est des Etats-Unis	Graines et drageons	Diminution de la biodiversité, par un peuplement monospécifiques Augmentation de l'apport azoté dans le sol.	Faux ébenier, Baguenaudier	Arrachage des jeunes plants Écorçage (1m -2m) répété, provoque l'épuisement du peuplement.
Espèces arbustives						
Faux indigo	*Amorpha fruticosa*	Amérique du Nord	Graines et boutures	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes Augmentation de l'apport azoté dans le sol.	Cornouiller	Arrachage, fauches des jeunes plants
Arbre aux papillons/ Buddleia de David	*Buddleja davidii*	Chine	Graines, boutures	Diminution de la biodiversité Concurrence sur des espèces pionnières indigènes	Sureau noir, Viorne obier ou lantane	Arrachage avec destruction et évacuation des débris et revégétalisation de la zone envahie.
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Amérique du Nord	Graines et rhizomes	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes Plante pouvant provoquer des allergies (dermatose)	Sorbier des oiseleurs	Arrachage des rhizomes et des jeunes plants avec destruction.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Origine	Dissémination	Nuisance dues à 'invasion	Espèces de substitution	Méthodes de contrôle
Espèces herbacées						
Berce du Caucase	*Heracleum montegazzianum*	Caucase	Graines	Diminution de la biodiversité (grande compétitivité) Plante allergisantes (dermatose au contact du soleil)	Carottes sauvages, Berce des jardins	Arrachage manuel avec fauches répétées (mettre des protections).
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*	Amérique du Sud	Graines	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigenes	Graminées, Cypéracées	Arrachage mécanique des touffes avec exportation de la matière. Coupe manuelle répétée des tiges.
Balsamine	*Impatiens balfouri* *Impatiens glandulifera* *Impatiens parviflora*	Himalaya	Graines, boutures	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Epilobe à petites feuilles	Fauche des colonies avant floraison.
Les asters américains	*Aster lanceolatus Aster novi-belgii* *Aster x salignus*	Amérique du Nord	Graines, rhizomes	Diminution de la biodiversité par la colonisation de peuplements monospécifiques	Marguerites, Achillées millefeuilles	Fauches avec exportations de la matière : 2 fauches/an (1 en juin; 1 début septembre).
Raisin d'amérique	*Phytolacca americana*	Amérique du Nord	Graines	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Cornouillers, Fusain d'Europe	Supporte mal ombrage. Arrachage des jeunes plants avec exportation et destruction des résidus. Coupe ou broyage avant la fructification.
Renoué du Japon	*Reynoutria japonica* *Reynoutria sachalinensis* *Reynoutria x bohemica*	Asie orientale	Rhizomes et boutures	Accélère l'érosion des berges, Impact négatif sur la biodiversité, Gêne la circulation et l'accès des usagers	Eupatoire, chanvrine,, Filipendule	Arrachage des jeunes plants Fauche avec recouvrement d'un géotextile au sol et plantation de ligneux.
Rudbéckie laciniée	*Rudbeckia laciniata*	Est de l'Amérique du Nord	Graines et rhizomes	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Salsifis des prés	Arrachage des rhizomes avec destruction. Fauche répété sur plusieurs années. Supporte mal ombrage.
Solidage géant	*Solidago gigantea* *Solidago canadensis*	Amérique du Nord	Graines et rhizomes	Diminution de la biodiversité Concurrence sur les espèces indigènes	Tanaisie, Barbée commune	2 fauches/an (1 avant floraison ; 1 en septembre) avec exportation de la matière.
Espèces grimpantes						
Vigne vierge	*Parthenocissus inserta*	Amérique du Nord	Graines	Etouffement de la végétation	Houblon, Chèvrefeuille des bois	Arrachage avant la floraison

Plan Local d'Urbanisme

LUGRIN