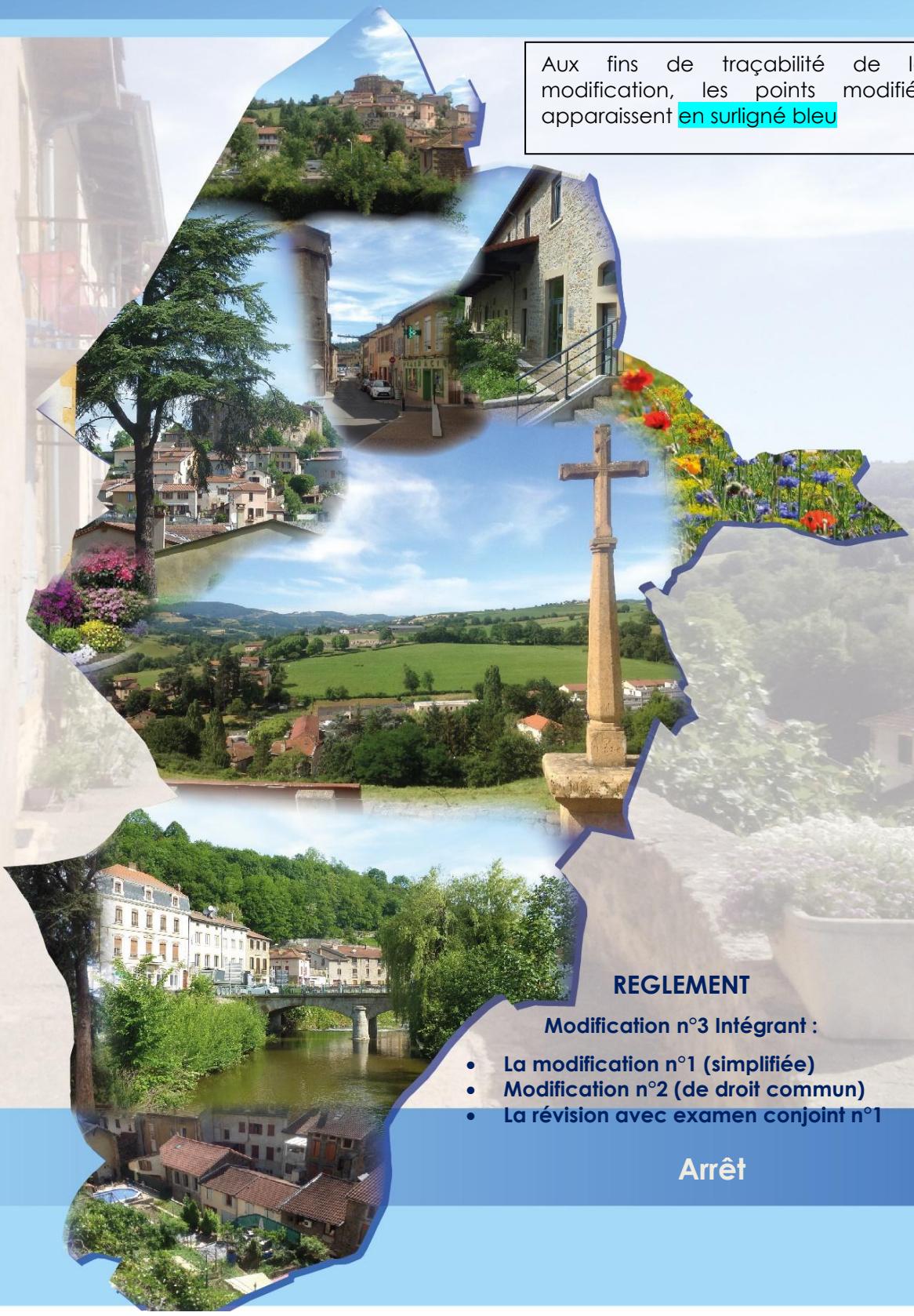
Plan Local d'Urbanisme
Sain-Bel

Aux fins de traçabilité de la modification, les points modifiés apparaissent en surligné bleu



REGLEMENT

Modification n°3 Intégrant :

- **La modification n°1 (simplifiée)**
- **Modification n°2 (de droit commun)**
- **La révision avec examen conjoint n°1**

Arrêt

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 1 - Champ d'application territoriale 3
Article 2 - Division du territoire en zones 3
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique 4
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles 4
Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels 5
Article 6 - Droit de préemption urbain 7
Article 7 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38° du code de l'urbanisme 8
Article 9 – Définitions issues du lexique national 11
Article 10 – Définitions supplémentaires 12
Article 10 : Destinations et sous-destinations 18
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 22
U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 22
U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24
U 3- Équipement et réseaux 45
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 48
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES AU 48
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 49
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 49
A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 50
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51
A3 Équipement et réseaux 53
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 55
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 55
N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 56
N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57
N3- Équipement et réseaux 58
TITRE VI – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2) 61
Annexe au règlement à valeur de recommandations 72
La palette végétale préférentielle : 72

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAIN BEL.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines. *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».*

Zones agricoles (R.151-23 et R.151-22) ; Extrait du code de l'urbanisme

Zones A *dites zones agricoles. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Zones naturelles et forestières (R.151-24 et R.151-25) Extrait du code de l'urbanisme

Zones N, *dites zones naturelles et forestières, Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les risques naturels et les risques miniers.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

Le risque d'inondation

La commune est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) Brévenne-Turdine.

Ce document est une servitude et est annexé au PLU.

Les risques miniers et de mouvements de terrain

La commune a fait réaliser une étude spécifique sur le risque géologique (Etude GEOTEC). Celle-ci porte sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre la carte de constructibilité, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

Dans les zones d'aléa moyen de glissements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- *Garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;*
- *Ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit ne nature à porter atteinte à la sécurité publique.*

À défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque, sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers.

PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Certaines de ces prescriptions relèvent du Code de l'Urbanisme, les autres du Code de la construction ou de l'environnement.	**Règles d'urbanisme**	**Règles de construction**	**Autres règles**
➢ **ZONES « R »** — **NON CONSTRUCTIBLES**			
Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain », et toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort « glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :			
– la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.	x		
– la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation…) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.	x		
– les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain	x		
Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.	x		
➢ **ZONES « B1 »** — **CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS**			
Les zones urbanisés et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :			
– étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé (étude niveau G2 au sens de la norme NF P94-500).		x	
– terrassements :	x		
• en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.			
• les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.	x		
• les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).	x		
• la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique.	x		
– fondations et implantation des constructions :			
• les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.		x	

• on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°. • les extensions seront fondées de la même manière que les existants. • Les DTU et règles de l'art seront respectées. – <u>gestion des eaux :</u> • toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage. • on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes…) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus. • si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus. • pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons…), les murs devront être drainés par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2 – <u>piscines</u> : pour les bassins enterrés en terrain meuble, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.	X X	 X X X X 	
➢ **<u>ZONES « B2 »</u>**	**CONSTRUCTIBLES AVE RECOMMANDATIONS**		
<u>Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » (B2) :</u> – pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux. – pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).		 X	
➢ **<u>ZONES « B2 P »</u>**	**CONSTRUCTIBLES AVE RECOMMANDATIONS**		
Plusieurs zones exposées à un aléa faible chute de blocs ont été identifiées. La zone dans le centre bourg (secteur Bonvallon) a été confortée par des ouvrages de protection en falaise (grillage plaqué notamment) ; l'efficacité de ces ouvrages peut diminuer dans le temps du fait d'une part, de l'accumulation des pierres et blocs retenus, et d'autre part, de la corrosion des pièces métalliques qui les constituent ; une surveillance régulière de l'état de ces ouvrages est donc recommandée avec purge des éléments accumulés (une fois tous les dix ans par exemple).			X

Article 6 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 7 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».*

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17d et R421.23h du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Sain Bel, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des éléments arborés, des parcs et jardins, des corridors écologiques, des zones humides, des murs et bâtiments de qualités patrimoniales.

Pour les parcs et jardins identifiés pour des motifs d'ordre paysager (article L151-19 du code de l'urbanisme)

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

Les jardins représentent un intérêt paysager. Leur préservation est indispensable :

- A la protection de l'aspect traditionnel des tènements (la maison sur rue avec son jardin en arrière-cour).
- Au maintien de la trame verte et des espaces verts de qualité dans les espaces pavillonnaires.

Au sein des éléments remarquables de jardins identifiés dans le document graphique, sont uniquement autorisés les annexes et les piscines.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces, de type coupe ou abatage, est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entrainera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits sur le tènement, par une essence équivalente (voir ci-dessous la notion d'essence équivalente).

Pour les boisements identifiés pour des motifs d'ordre écologique ou paysager (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Toute installation qui porterait atteinte à l'unité boisée de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de cheminements doux
- L'élargissement de voiries
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz).

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abatages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques.

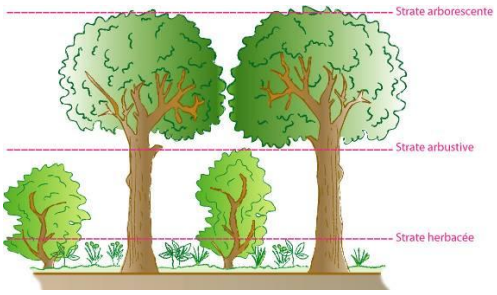
Pour les haies identifiées au titre de l'article L151-19

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

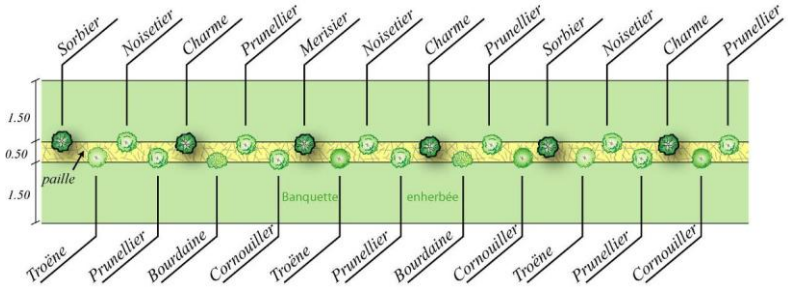
Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-19, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences équivalentes en respectant de préférence les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU.



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	**Strate arborescente**
- Noisetier (*Corylus avellana*) - Troène (*Ligustrum vulgare*) - Bourdaine (*Frangula vulgaris*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Fusain (*Euonymus europaeus*) - Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Alisier blanc (*Sorbus aria*) - Houx	- Merisier (*Prunus avium*) - Sorbier (*Sorbus aucuparia*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Châtaignier (*Castanea sativa*)

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba…

Les arbres isolés et alignements d'arbres

Ces arbres ne doivent pas être détruits. Néanmoins, certaines dérogations peuvent être accordées (problèmes phytosanitaires, nécessité technique). Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). D'autre part, dans le cas d'une destruction d'alignement d'arbres, un nouvel alignement devra être replanté avec des essences équivalentes.

Pour les zones humides :

Sur le principe :

Toute zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas les projets d'intérêts généraux peuvent être utilisés, sous condition d'une application de la séquence « éviter-réduire-compenser » :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;

- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.

- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, toute construction, y compris pour les équipements publics, est interdite.

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est permis (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

Pour les murs et les éléments de bâtis

Les éléments identifiés ne peuvent pas être détruits (sauf pour motif d'intérêt général et de sécurité) et doivent être restaurés dans l'aspect d'origine.
Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront permettre la préservation de ces mêmes éléments recensés et leur mise en valeur.

Les chemins (Art. L.151-8)

La perméabilité piétonne doit être maintenue par un chemin d'au moins 1.50m de large dégagé de tout obstacle.

Article 9 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

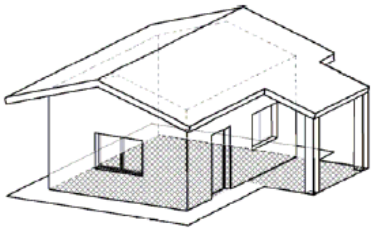
Construction existante

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.

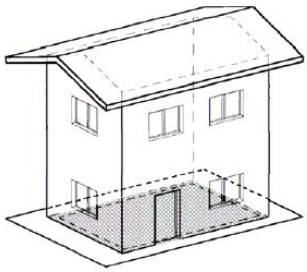
Emprise au sol

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.

Croquis 18



Croquis 19



Extension

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

Façade

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

Gabarit

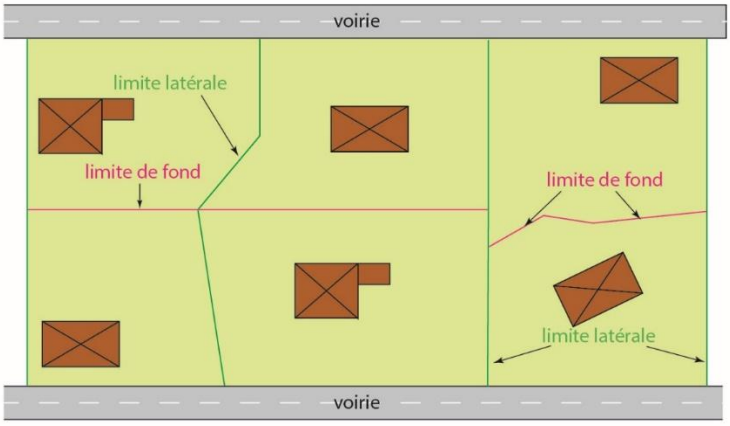
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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.

Article 10 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement :** Creusement.
- **Exhaussement :** Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

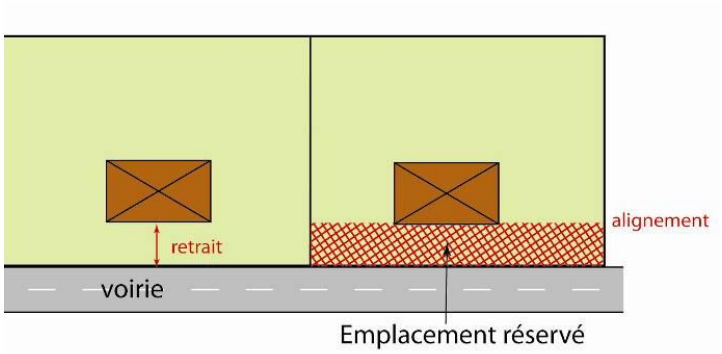
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs … d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités).

Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.50 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

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

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

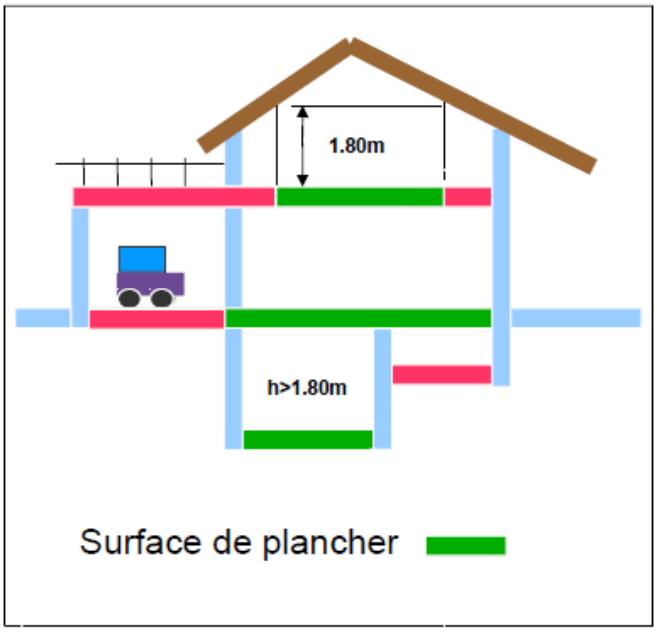
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Cependant, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Article 10 : Destinations et sous-destinations

Destinations des constructions

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations des constructions

Les sous-destinations des constructions sont :

Les sous-destinations de la destination « habitation »

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

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Les sous-destinations de la destination « commerce et activité de service »

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 destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions es constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la

présentation de biens.

- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- 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.

Les sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

Les sous-destinations de la destination « exploitation agricole et forestière »

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

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Les sous-destinations de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

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

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sou destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination : « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article règlementé par le règlement graphique dénommé « destinations »

Destination	Sous destination	1 centralité	2 résidentiel	3a économique La Ponchonnière	3b économique	3c économique (ZAE des 3 communes	3d Zone mixte activités et accueil gens du voyage	3e zone d' activités commerciales	4 équipements
Habitation	Logement	V	V	X	X	X	V si lié à la sédentarisation des gens du voyage	X	X
	Hébergement	V	V	X	X	X	V si lié à la sédentarisation des gens du voyage	X	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	Autorisé dans la limite de 60m² de surface de plancher maximum	X	V	Autorisé si les commerces ou ensembles commerciaux ont une surface minimale de plancher de 300m² par cellule commerciale	X	V*1 Voir conditions spécifiques à ce secteur ci-après	X
	Restauration	V	X	X	V	V	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	V	X	X	V	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	V	V	X	V*2 Voir conditions spécifiques à ce secteur ci-après	X
	Hôtel	V	X	X	V	V	X	X	V
	Autres hébergements touristiques	V	X	X	V	V	X	X	V
	Cinéma	V	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs	V	V	X	V	V	X	X	V

	délégataires								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V	V	X	X	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X	V	V	X	X	V
	Équipements sportifs	V	V	X	V	V	X	X	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	X	V	V	X	X	V
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Autorisé dans la limite de 60m² de surface de plancher maximum	Autorisé dans la limite de 60m² de surface de plancher maximum	V	V	X	V	X	X
	Entrepôt	X	X	V	X	X	V	X	X
	Bureau	V	Autorisé dans la limite de 60m² de surface de plancher maximum	V	V	V	V	**V*2** Voir conditions spécifiques à ce secteur ci-après	VV
	Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous destination**	**1 centralité**	**2 résidentiel**	**3a économique La Ponchonnière**	**3b économique**	**3c économique (ZAE des 3 communes**	**3d Zone mixte activités et accueil gens du voyage**	**3e zone d' activités commerciales**	**4 équipements**

Conditions spécifiques :

V*1

- Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises à condition de présenter une surface de vente supérieure à de 300 m2 par unité commerciale, et que la surface de plancher soit supérieure à 450 m² par unité commerciale. De plus les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) sont autorisés si chaque unité commerciale présente une surface supérieure à 300 m² de surface de vente et 450 m² de surface de plancher.

V*2

- Les constructions de la sous-destination « bureaux » et de la sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement en étage et si la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction est dédiée à la destination « Artisanat et commerce de détail » dans les conditions définies en V*1

Autres usages :

Usages	1 centralité	2 résidentiel	3a économique La Ponchonnière	3b économique	3c économique (ZAE des 3 communes	3d Zone mixte activités et accueil gens du voyage	3e zone d' activités commerciales	4 équipements
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	**V** si lié à la sédentarisation des gens du voyage	X	X
Les ICPE soumises à autorisation	X	X	V	V	X	X	X	V

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée identifiés sur le schéma comme des activités à maintenir pourront uniquement muter vers :

- Les destinations suivantes : « commerce et activités de services », « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- La sous-destination suivante : « bureau ».

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Article règlementé par le règlement graphique dénommé « formes urbaines »

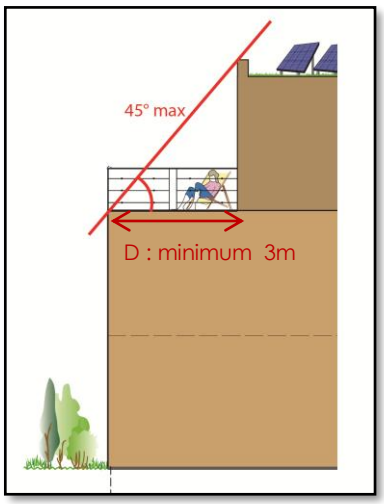
Hauteur

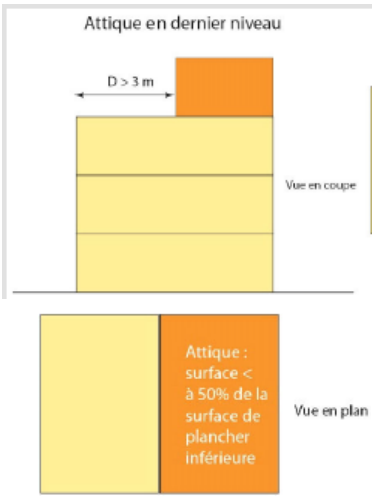
Dispositions particulières à tous les secteurs :

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et

ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions par secteurs

Secteur A **Bâti traditionnel du centre**	**Secteur A'** **Bâti historique de faubourg**	**Secteur B** **Zone pavillonnaire**	**Secteur F**
Hauteur minimale à R+1+Combles et hauteur maximale à R+3 et 14m mesurés au faîtage. Les hauteurs au faitage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux. En cas d'une hauteur à R+3 le dernier niveau sera obligatoirement en attique habitable. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade. Les terrasses doivent être accessibles.  De plus, les constructions de type R+3 ne devront pas présenter une emprise au sol supérieure à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions de l'opération, sauf en cas d'extension d'une construction existante de hauteur R+3.	hauteur maximale à R+2 +combles et 12 m mesurés au faîtage. Les hauteurs au faitage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux.	Les hauteurs au faitage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux Pour toutes les constructions hors équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale est R+1+combles et 8m au faîtage. La hauteur maximale est de 12m à l'égout du toit pour les équipements d'intérêt collectif.	Hauteur maximale à R+3 et 14.50 m au faitage. La hauteur est mesurée à partir du niveau sol de la parcelle au droit de la rue du Fiatet. En cas d'une hauteur à R+3 le dernier niveau sera obligatoirement en attique sur au moins une façade. Ce niveau en attique doit présenter un retrait minimal par rapport à la façade de 3m.

Secteur C Habitat collectif récent	Secteur D Zone économique et de grands équipements	Secteur E Zone commerciale	Secteur G Zone économique de la Ponchonnière
La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des bâtiments existant à la date d 'approbation du PLU. En cas de R+3 ou R+4, le dernier niveau devra comporter un attique dans les conditions suivantes : Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau intérieur, Un retrait minimal de 3m de la façade est exigé sur au moins un côté de la construction. 	Hauteur maximale à 12m à l'égout ou à l'acrotère	La hauteur des constructions la hauteur des constructions au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 15 m.	Hauteur maximale à 15 m à l'égout ou à l'acrotère peut être admise, à condition que celle-ci soit en harmonie à avec l'environnement urbain et paysager de la construction La hauteur maximale est de R+1 et 6 m à l'égout du toit pour les logements ou hébergements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage quand ils sont autorisés dans la zone

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur A Bâti traditionnel du centre	Secteur A' Bâti historique de faubourg	Secteur B Zone pavillonnaire	Secteur F
Implantation à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue.	Implantation libre	Implantation en retrait minimal de 4m de la voie. *Dispositions particulières :* *Il peut être dérogé à ces distances de retrait dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.*	L'implantation de la façade donnant sur la rue du Fiatet doit s'implanter dans une bande de 0 à 6 m depuis l'alignement actuel ou futur de la voie.

Secteur C Habitat collectif récent	Secteur D Zone économique et de grands équipements	Secteur E Zone commerciale	Secteur G Zone économique de la Ponchonnière
Implantation libre	Implantation libre	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie dans une logique d'ensemble le long de la voie en privilégiant une implantation homogène avec celle des constructions avoisinantes. Une implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie est exigée. Une bande de 5 m en front de voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé planté de pleine terre avec des espèces variées et de strates différentes (herbacée, arbustive et arborescente) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions décrites aux alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit	Les implantations devront favoriser la mutualisation des espaces dont ceux dédiés au stationnement Implantation libre pour les logements ou hébergements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage quand ils sont autorisés dans la zone

Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur A Bâti traditionnel du centre	Secteur A' Bâti historique de faubourg	Secteur B Zone pavillonnaire	Secteur F
Implantation sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est au minimum de 4m.	La construction s'implante : - Soit avec un retrait minimum de 4m des limites séparatives, - Soit en continuité bâtie de hauteur équivalente à celle de la construction voisine. *Dispositions particulières :* *Il peut être dérogé à ces distances de retrait dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.*	Il est imposé soit : - Une implantation en retrait de 4m des limites séparatives, - Une implantation en continuité bâtie de hauteur équivalente à celle de la construction voisine. *Dispositions particulières :* *Il peut être dérogé à ces distances de retrait dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.*	Implantation libre

Secteur C Habitat collectif récent	Secteur D Zone économique et de grands équipements	Secteur E Zone commerciale	Secteur G Zone économique de la Ponchonnière
Implantation soit : - En contiguïté bâtie - Avec un retrait minimal de H/2 avec un retrait minimal de 3m à compter de la limite séparative.	Implantation libre	Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Uic, la construction s'implante avec un retrait minimal de 5m. Ce retrait sera maintenu en pleine terre végétalisée avec plantation d'arbres et arbustes. Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de zone Uic : la construction en limite est autorisée.	Lorsque la limite séparative est à l'intérieur du secteur G : Les implantations devront favoriser la mutualisation des espaces dont ceux dédiés au stationnement. Lorsque la limite séparative constitue une limite du secteur G : Retrait minimal de 5 m Implantation libre pour les logements ou hébergements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage quand ils sont autorisés dans la zone

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

	Secteur A Bâti traditionnel du centre	Secteur B Zone pavillonnaire
implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	implantation libre	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions (hors petite volumétrie), est imposée de la façon suivante : - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Il peut être dérogé à la règle s'il est prouvé que la nouvelle construction n'engendre pas d'ombre sur les RDC des constructions principales avoisinantes sur le tènement. Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux piscines et aux petites volumétries (telles que définies), aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale, aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale.
Règlementation spécifique pour les petites volumétrie Construction d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m au plus haut de la construction.	Implantation avec un retrait minimal de 2 m par rapport à la voirie Implantation libre vis-à-vis des limites séparatives Lorsque la configuration urbaine du bâti avoisinant le justifie, l'implantation des constructions annexes de petites volumétries respectera l'alignement de rues	
Implantation des piscines	Une distance minimale de 2 m de la voie et des limites séparatives mesurée au bord du bassin	

	Secteur A' Bâti historique de faubourg	Secteur C Habitat collectif récent	Secteur D Zone économique et de grands équipements	Secteur E Zone commerciale	Secteur G Zone économique de la Ponchonnière
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation libre	Implantation libre	Implantation libre	Implantation libre	Les implantations devront favoriser la mutualisation des espaces dont ceux dédiés au stationnement. Implantation libre pour les logements ou hébergements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage quand ils sont autorisés dans la zone

	Secteur A' Bâti historique de faubourg	Secteur C Habitat collectif récent	Secteur D Zone économique et de grands équipements	Secteur E Zone commerciale	Secteur G Zone économique de la Ponchonnière
Règlementation spécifique pour les petites volumétries (Construction d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m au plus haut de la construction).	Implantation avec un retrait minimal de 2 m par rapport à la voirie Implantation libre vis-à-vis des limites séparatives	Implantation avec un retrait minimal de 2 m par rapport à la voirie Implantation libre vis-à-vis des limites séparatives		Implantation avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie et des limites séparatives lorsqu'elles constituent une limite du secteur E Implantation libre vis-à-vis des limites séparatives ne constituant pas une limite de secteur E.	Les implantations devront favoriser la mutualisation des espaces dont ceux dédiés au stationnement.
Implantation des piscines	Une distance minimale de 2 m de la voie et des limites séparatives mesurée au bord du bassin	Une distance minimale de 2 m de la voie et des limites séparatives mesurée au bord du bassin		Construction non autorisée	Construction non autorisée

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI » pour toutes les zones hors secteur E.

Concernant « le secteur E Zone commerciale », les dispositions suivantes s'appliquent :

Aspect général

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…)

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène en particulier le long des voies.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions et doivent être le plus limités possibles : le projet est tenu de respecter la topographie du terrain.

Façades :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, moellons) exception faite pour le béton à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect (béton structuré, matricé ou calepiné). Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini dans un projet de qualité architecturale

Illustrations de bétons matricés, structurés

Éléments techniques

Les installations techniques qui seraient disposées en façade devront être traitées quelle que soit la façade : Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels de couleur de terre locale seront privilégiées (brun, marron, gris-beige, beige, …).

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture

Toitures

Les toitures-terrasses d'une surface de plus de 50 m² doivent être végétalisées. Cette obligation s'applique y compris en cas d'installation de panneaux photovoltaïques, la végétalisation devant être maintenue sur les surfaces non occupées par ces équipements.

Clôtures

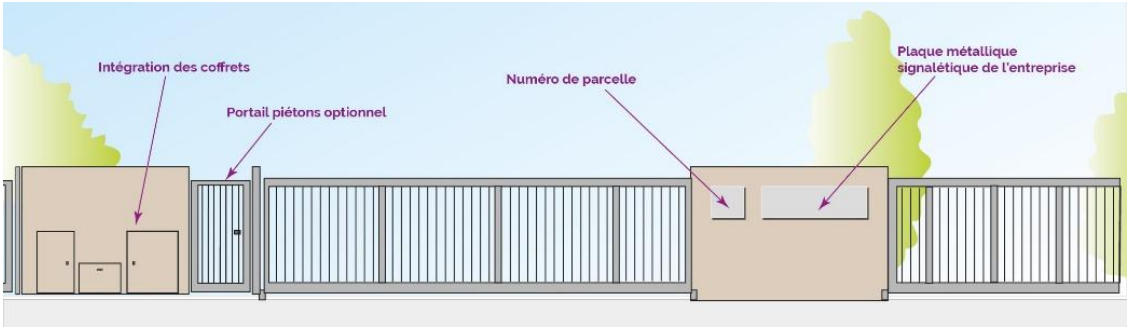
Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage de couleur vert sombre, brun sombre ou gris sombre
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage, la hauteur totale ne peut excéder 1.80m ;
- Soit de clôtures végétales sous la forme d'un palissage végétal ou d'une haie, composés d'au moins trois espèces végétales différentes. Les plantations doivent être réalisées en pleine terre, sur une largeur suffisante pour assurer le développement des végétaux, et implantées de manière continue sur le linéaire concerné.
- Soit de palissades basses ajourées en bois

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée ou masquer des espaces de stockage. Ils sont limités à 1.80 m de hauteur et à 4 m de linéaire au total de la clôture. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Ils seront surmontés d'une couvertine. Si la couvertine est peinte (exemple d'une couvertine en acier ou aluminium), elle respectera la palette de couleurs des menuiseries mise en place ci-après.

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris…
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives
- Les balustres tournés
- Les parements en fausse pierre, Carrelage, Mosaïques, pierres collées :

Les bâtiments techniques

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments sauf en cas de contraintes techniques de sécurité justifiées.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de la parcelle et masqués depuis la voie.

Les palettes de couleurs :

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché

La palette de couleur des façades enduites ou peintes

Les couleurs d'enduit suivantes sont admises :

Teintes admises				
Référence NCS	**1015 Y30R**	**3020 Y30R**	**3005 Y20R**	**2010 Y**
Référence Parex Lanko (ou autre marque de couleur équivalente)	**O40**	**O147**	**G40**	**T60**

La palette de couleurs des menuiseries

La couleur des menuiseries et ferronneries, bandeaux et forgets de teintes identiques accompagne le projet dans son environnement et lui donne une identité propre.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

Les nuances suivantes pourront être rapprochées du nuancier RAL pour le choix, complétées par les tons de bois naturels, le blanc et le noir :

Menuiseries					
Référence RAL	**8015**	**7030**	**7022**	**6003**	**6013**

Les bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- **Compositions sur la façade :**

Le bardage doit être à lames verticales et on privilégiera la fausse claire-voie.

Illustration de la fausse claire voie à lame verticale

Les lames horizontales sont admises dans le cadre d'un projet architectural de qualité avec des rythmes composés sur la façade et uniquement à claire voie ou fausse claire voie.

Illustration de bardages à lames horizontales à claire voie avec des rythmes composés

- ***Bardages bois***

Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel.

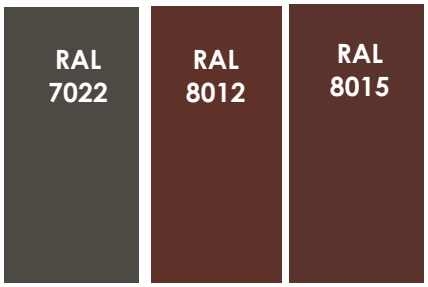
- ***Bardages composites ou métalliques***

En façade : ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. On privilégiera la fausse clairevoie.
Les couleurs admises sont les suivantes :

Menuiseries					
Référence RAL	**8015**	**7030**	**7022**	**6003**	**6013**

- **Couleurs des toitures**

Pour les toitures en composite ou métalliques, les teintes autorisées sont :



Pour les toitures traditionnelles à pentes en tuiles :

Elles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage des tuiles et les tuiles noires sont interdits.

Prescriptions pour les panneaux photovoltaïques en toiture :

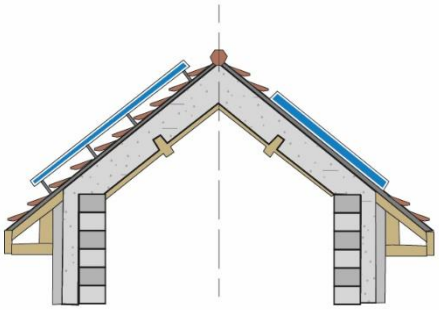
- **En toiture à pan(s)**

Les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile traditionnelle locale sont autorisées soit sur une partie soit sur l'intégralité de la surface de la toiture,

Les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils seront mats

Les panneaux doivent :

- S'implanter parallèlement à la ligne de faîtage et/ou à l'égout.
- Préférentiellement être descendus vers la partie basse du toit pour dégager la dominance du faîtage.
- S'aligner avec les percements de la façade
- Suivre rigoureusement la pente du toit en position affleurante (notamment dans le cas de constructions neuves ou de rénovations complète de la toiture). La position surimposée est souvent une réponse technique. Elle doit alors rechercher un profil le plus bas possible.

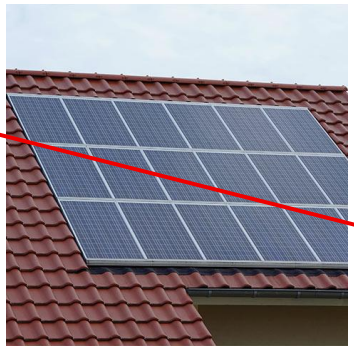


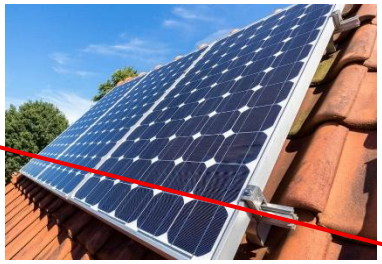
Implantation en position affleurante ou avec un profil au plus près de la toiture en cas de surimposition

- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- La pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces est interdite
- Les fixations ne devront pas être apparentes
- Les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau
- Les dispositifs doivent être mats sans carroyage blanc, argenté ou clair entre les capteurs ou entre les cellules
- La pose de panneaux en redans est interdite

Illustrations de types et d'implantations interdites de panneaux :

Pose en redans interdite





Carroyage de couleur claire interdit

Sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires sur les toitures terrasses ne doivent pas émerger au-dessus des acrotères, ils seront mats.

De plus, leur implantation doit permettre le maintien d'une toiture-terrasse végétalisée pour les toitures terrasses de plus de 50m². Les panneaux photovoltaïques doivent être implantés de manière à permettre la conservation et le développement de la végétalisation, les surfaces non occupées par les équipements devant rester végétalisées.

L'implantation des panneaux doit assurer un équilibre entre les surfaces végétalisées et les surfaces occupées par les panneaux photovoltaïques, afin de préserver les fonctions paysagères, écologiques et climatiques de la toiture-terrasse.

Illustrations de toitures terrasses végétalisées avec panneaux photovoltaïques

Panneaux photovoltaïques en façades

En façade : ils sont autorisés en construction nouvelle dans le cadre d'un projet architectural global. Ils seront posés verticalement, parallèlement au mur de façade, au plus près du mur. Ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,

Ils seront proscrits sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents. Ils sont toutefois admis sur un auvent avec une bonne insertion paysagère dans le bâti environnant.

Panneaux solaires en façades participant à la composition de la façade à privilégier

Panneaux solaires non parallèles à la façade interdits :

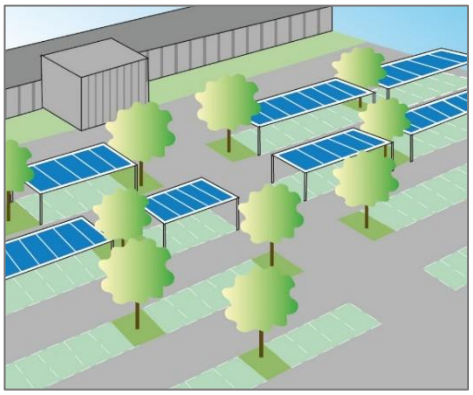
Prescriptions pour les ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement

Lorsque des arbres sont présents, ils ne peuvent pas être abattus au profit des ombrières sauf s'ils sont remplacés par des arbres à houpiers parasol d'1.80m de hauteur minimale et avec une compensation de 2 arbres plantés pour 1 arbre abattu.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées pour tout type de stationnement en veillant à ce que les profils des supports ne soient pas massifs. Dans tous les cas les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques doivent être de couleur sombre (ardoise, vert sapin sombre, gris brun). Les ombrières sont limitées à 50% de la surface de stationnement. Les autres 50% seront traités par la plantation d'arbres à houpier parasol.

Les panneaux solaires des ombrières seront mats. En cas de pose de plusieurs ombrières, l'impact de l'organisation orthogonale des panneaux, sera réduit en plantant une trame arbustive inter-rangs. Les abords seront accompagnés de plantations arborées en tenant compte de l'exposition des panneaux.

La plantation d'arbres en une orientation oblique contribue à une impression aléatoire plus « naturelle ».



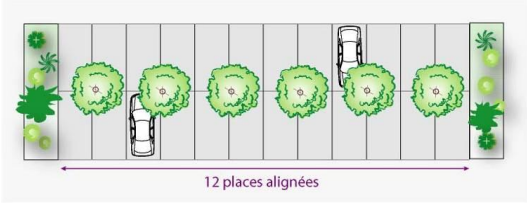
Alternance entre ombrières et arbres plantés en oblique

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

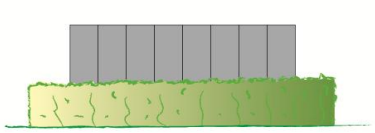
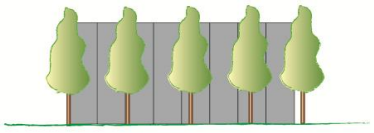
Article règlementé par le règlement graphique dénommé « formes urbaines »

	Secteur A Bâti traditionnel du centre Et A' bâti historique de faubourg	Secteur B Zone pavillonnaire	Secteur F
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Non règlementé	Le tènement de l'opération devra respecter des espaces de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération avec un minimum de 350m² par logement. Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée). Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante : - Jardins d'agrément des constructions - Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours modes doux ; - Et/ou des aires de jeux, aires récréatives aménagées, - En complément des espaces libres plantés sont possibles. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et dans ce cas peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues…).	Dans le cas d'une implantation bâtie en retrait de la rue, l'espace en front de la rue du Fiatet devra être paysagé avec une végétalisation de pleine terre comportant des arbres en alignements, arbustes, et couvre-sols. La limite du site avec la zone A (agricole) adjacente doit être plantée par une haie bocagère d'espèces variées. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les accès, chemins, voiries et stationnements de plein air seront aménagés avec des matériaux perméables ou semi-perméables (de type pavé à joints végétalisés, surfaces en gravillons, graviers-gazon, graviers concassés stabilisés, structures alvéolaires végétalisées, surfaces en terre battue ou gorrh, platelages etc.). Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions. Les accès et voiries et parcours modes doux devront être accompagnés de plantation d'arbres ou arbustes en densité significative dans un aménagement paysager.

	Secteur C Habitat collectif récent	Secteur D Zone économique et de grands équipements
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Non règlementé	Pour les activités économiques, au minimum 20% de la surface de l'opération devra être non imperméabilisé. Ce coefficient est porté à minimum 40% pour les équipements d'intérêts collectifs

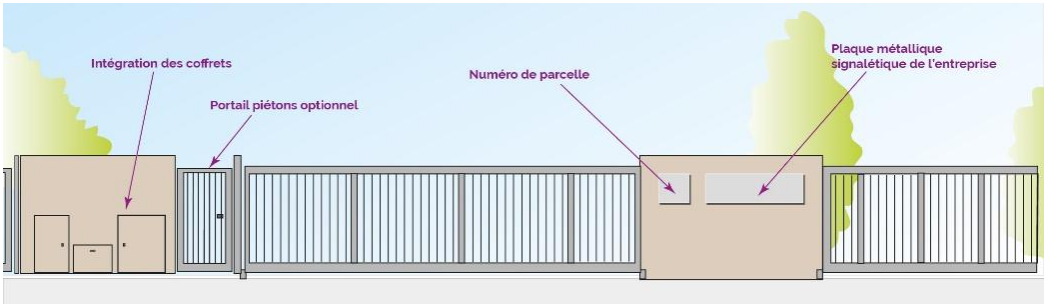
	Secteur E Zone commerciale
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Il est exigé, la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements. De plus au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes de pleine terre végétalisée auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbres ou d'arbustes d'ornement.  Les surfaces des aires de stationnement (à l'exception des places PMR et des accès) seront constituées de matériaux perméables. Il est exigé que l'ensemble du ruissellement des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par dépollution puis infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration. *Ouvrages de gestion des eaux pluviales* Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales en surface en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées. *Les espaces communs* Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

	Plantations Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées. Lorsque la limite parcellaire constitue une limite de zone U avec les zones A ou N, une bande de 5 m doit être végétalisée de pleine terre Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites). Les stockages de plein air sont interdits le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés, ils devront être accompagnés de plantations variées (espèces panachées) Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. Les abords des voies devront présenter une bande végétalisée en pleine terre d'une largeur minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la voie. Des strates végétales basses et intermédiaires peuvent être privilégiées. Une dérogation à cette règle peut être admise de façon exceptionnelle, sous condition d'une justification précise de l'impossibilité de réaliser cette bande de 5 m en raison de la configuration du terrain de l'opération, ou dans le cas de constructions préexistantes. Dans ce cas l'opérateur devra proposer un espace végétalisé de pleine terre d'une disposition différente sur la parcelle, et de taille équivalente si possible. Cet espace ne pourra être inférieur à 10% de la superficie totale du tènement de l'opération.

	Secteur G Zone économique de la Ponchonnière
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Traitement des aires de stationnement :** Il est imposé : La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à proximité des places créées. Concernant la gestion des eaux pluviales, il est exigé que 100 % de la surface des aires de stationnements soit gérées prioritairement par infiltration ou autre dispositif. Une fiche de recommandations est annexée au règlement **Ouvrages de gestion des eaux pluviales** Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en surface seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits sauf si nécessaires à un plan de sécurité incendie et qu'aucune autre mesure technique n'est envisageable. Les noues seront privilégiées. Les ouvrages de rétentions enterrés peuvent être admis par le service instructeur sur justification si la configuration du bâti ne permet pas d'envisager les solutions préconisées précédemment. **Les espaces communs** Les espaces communs (définis hors espaces publics comme étant les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, espaces collectifs) devront être végétalisés : arbres d'alignements de part et d'autre des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. **Plantations**. Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 2 m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 4 m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone G considérée et dans ce cas la plantation de haies de strates et d'espèces locales variées sera mise en œuvre. Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches. Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites). Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : couvres sols, vivaces, plantations, etc. Une palette végétale est annexée au présent règlement. **Accompagnement paysagé** Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.  haie non autorisée  haie non autorisée haie autorisée Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisé représentant au moins 20% de la parcelle totale. ***Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :***

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, espaces d'ornement, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen »., les espaces végétalisés qui seraient aménagés sur des sous sous-sols.

Clôtures : elles seront végétalisées soit avec des haies variées soit avec des plantes d'espèces variées palissées sur treillis.
Les clôtures seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la petite faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, aménagées à la base de la clôture, avec au moins un dispositif pour les clôtures inférieures à 15 mètres de longueur, et un dispositif tous les 15 mètres pour les clôtures d'une longueur supérieure.
Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée et dans ce cas ils intègreront les dispositifs techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront obligatoirement intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Lorsque la clôture concerne les logements ou hébergements destinés à la sédentarisation des gens du voyage, il conviendra de respecter les prescriptions établies pour les clôtures des habitations telles que définies au titre 6 article 11-1-4 du présent règlement.

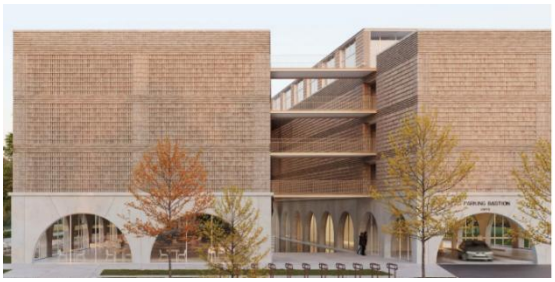
Article 4 Stationnement

Article règlementé par le règlement graphique dénommé « formes urbaines »

	Secteur A Bâti traditionnel du centre	Secteur B Zone pavillonnaire
	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.	
il est exigé à minima la création de (cf ci-contre)	Pour les constructions à usage d'habitat : - 1,5 places par logement neuf, arrondi au supérieur. - 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement - 1 place en cas de changement d'usage d'un garage, les capacités de stationenements doivent être maintenues sur le tènement de l'opération.	Pour les constructions à usage d'habitat : - 1 place par logement -0,5 places visiteurs (à partir de 2 lots ou de deux logements), arrondi au supérieur.

	Secteur A' Bâti historique de faubourg	Secteur C Habitat collectif récent	Secteur D Zone économique et de grands équipements	Secteur E Zone commerciale
Il est exigé à minima :	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques			
	Pour les constructions à usage d'habitat : - 1,5 places par logement neuf, arrondi au supérieur. - 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement 1 place en cas de changement d'usage d'un garage, les capacités de stationnements doivent être maintenues sur le tènement de l'opération	Pour les constructions à usage d'habitat : - 1,5 places par logement neuf, arrondi au supérieur. - 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement - 1 place en cas de changement d'usage d'un garage, les capacités de stationnements doivent être maintenues sur le tènement de l'opération		**Stationnement automobile** Les stationnements en rez-de-chaussée ne sont pas autorisés, sauf lorsqu'ils sont intégrés à un ouvrage de stationnement de type silo, conçu comme une construction faisant l'objet d'un traitement architectural adapté à son environnement. Ce silo sera intégré au volume de la construction *Définition du silo : est considéré comme stationnement de type silo tout ouvrage de stationnement structuré, constitué de plusieurs niveaux superposés, ouvert ou semi-ouvert, réalisé sous forme de construction dédiée* Au moins 15% des capacités de stationnement devront être couvertes ou intégrée dans la construction. Il sera recherché une mutualisation des capacités de stationnement entre les

				constructions existantes. Dans ce cas leur accessibilité piétonne devra être assurée de façon continue et sécurisée depuis les constructions d'activités. **Stationnement des vélos** Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à proximité des entrées principales des constructions. Chaque emplacement de stationnement pour vélos doit présenter une surface minimale de 1,5 m², hors espaces de dégagement et de circulation. Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum un maximum de 50 places vélos.



Parking silo: projet bastion -architecte Vergely

Parking silo : Villeneuve d'Asc - architecte: atelier 9,81

Illustrations de parkings silos qualitatifs

	Secteur F :	**Secteur G** **Zone économique de la Ponchonnière**
Il est exigé à minima :	Il est exigé • Voitures : 1.5 places par logement • Vélos : des stationnements abrités pour les vélos avec au moins un emplacement par logement. Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques que ce soit pour les véhicules du personnel, des visiteurs, ou les véhicules des transporteurs de marchandises (VL ou PL) ou pour les habitations et hébergements autorisés.

U 3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Un retrait des portails permettant le stationnement d'un véhicule de 6 m² minimum est imposé lorsque l'accès se réalise depuis une départementale ou une voie communale.

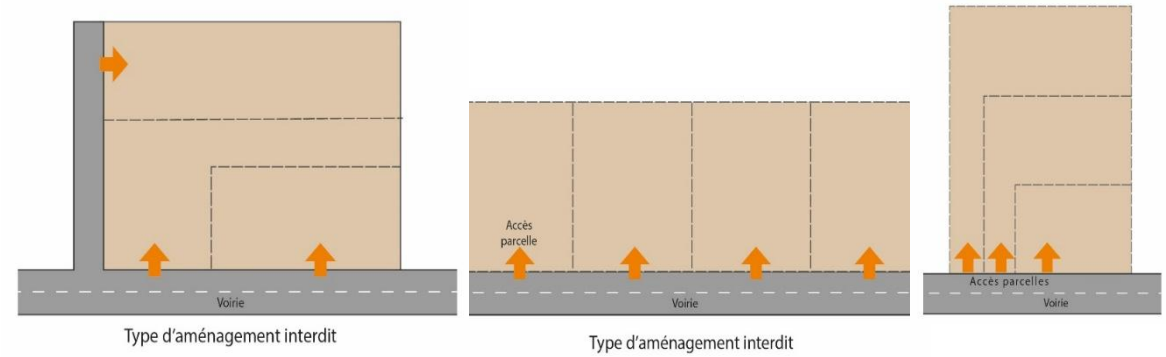
L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

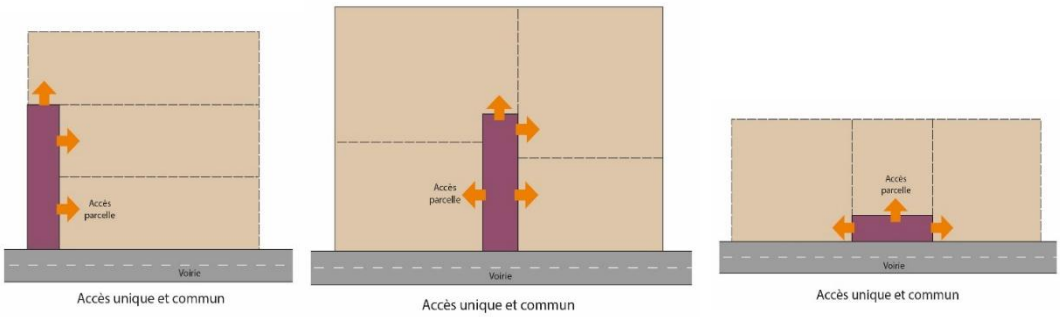
Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

La gestion des accès et des réseaux en cas de division parcellaire :

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division



Schémas à valeur règlementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire



Schémas à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire

VOIRIE :

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

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif et conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Pour un immeuble riverain de plusieurs rues, l'obligation de se raccorder est effective lorsqu'au moins l'une de ces rues est pourvue d'un collecteur d'eaux usées.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement. Ils devront respecter les prescriptions du règlement du service en la matière.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Les eaux de piscine :

Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher de la Mairie de la commune concernée par le projet de construction de piscine.

En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³ (si le volume est supérieur, le rejet sera soumis à autorisation ADS (Autorisation Spéciale de Déversement) & établissement d'une CSD (Convention Spéciale de Déversement). Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve au gestionnaire (test de perméabilité) qu'il n'y pas d'autres solutions.

Piscine à caractère collectif publique et privée :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire avec création d'une ASD - CSD entre le pétitionnaire et le gestionnaire.

Les eaux de vidange ne sont pas acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Piscine à usage exclusif de la famille :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

De plus dans le secteur G de la zone d'activités de la Ponchonnière :

- Les constructions à partir de 300m² d'emprise au sol devront prévoir la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Les aires de stationnement en surface à partir de 10 place devront prévoir la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable de type ombrières. Cette règle n'est pas applicable aux stationnements liés aux habitations ou hébergements autorisés.
- Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation, quette que soit sa destination, doit prévoir pour ta gestion des déchets du site (ordure ménagère, tri et biodéchets), un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES AU

Les zone AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un sous-secteur Ap.

A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans les zones A sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les logements :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - 33% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitations existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La superficie du bassin ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol.

Dans les zones A sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Autres installations autorisées sous condition dans les zones A et Ap :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout ne pourra excéder :

- 4 m pour les annexes,
- 7 m pour les constructions à usages d'habitation,
- 12 m pour les autres constructions.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Implantation avec un retrait minimal de 4m de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 m à partir du bassin.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation avec un retrait minimal de 4m des limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4 m de la limite : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

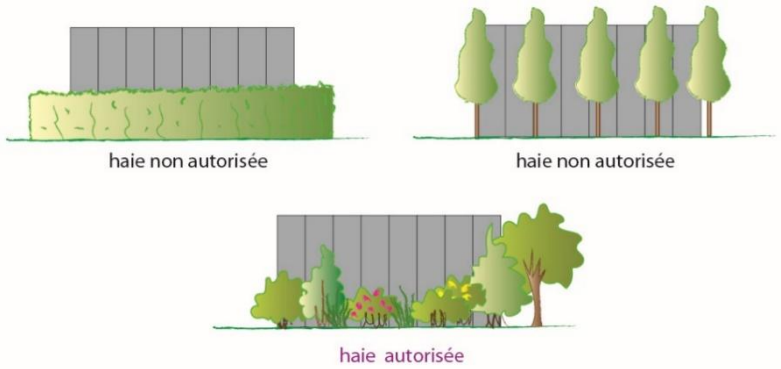
Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 m à partir du bassin.

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI ».

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 30 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Article 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

A3 Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

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

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement en présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif et conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Pour un immeuble riverain de plusieurs rues, l'obligation de se raccorder est effective lorsqu'au moins l'une de ces rues est pourvue d'un collecteur d'eaux usées.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Les eaux de piscine :

Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher de la Mairie de la commune concernée par le projet de construction de piscine.

En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³ (si le volume est supérieur, le rejet sera soumis à autorisation ADS (Autorisation Spéciale de Déversement) & établissement d'une CSD (Convention Spéciale de Déversement). Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve au gestionnaire (test de perméabilité) qu'il n'y pas d'autres solutions.

Piscine à caractère collectif publique et privée :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire avec création d'une ASD - CSD entre le pétitionnaire et le gestionnaire.

Les eaux de vidange ne sont pas acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Piscine à usage exclusif de la famille :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.

Un sous-secteur Ni est mis en place pour gérer une activité économique.

N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans la zone N

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques, es constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les logements :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
    - 33% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² d'emprise au sol max.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
    - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitations existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La superficie du bassin ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol.

Dans la zone Ni

- Les changements de destination
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les sous-destinations industrie et commerce de gros
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 33% de l'emprise au sol de la construction principale telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout ne pourra excéder :

- 4 m pour les annexes,
- 7 m pour les autres constructions.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Implantation avec un retrait minimal de 4m de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 m à partir du bassin.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation avec un retrait minimal de 4m des limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 4 m de la limite : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI »

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Article 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

N3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d 'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

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

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement en présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif et conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Pour un immeuble riverain de plusieurs rues, l'obligation de se raccorder est effective lorsqu'au moins l'une de ces rues est pourvue d'un collecteur d'eaux usées.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Pour les constructions nouvelles d'habitation :

L'assainissement autonome n'est pas possible, les constructions nouvelles devant obligatoirement être raccordées au réseau public d'eaux usée.

Pour les autres constructions et les extensions des habitations

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions (à l'exclusion des habitations nouvelles) autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Les eaux de piscine :

Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher de la Mairie de la commune concernée par le projet de construction de piscine.

En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³ (si le volume est supérieur, le rejet sera soumis à autorisation ADS (Autorisation Spéciale de Déversement) & établissement d'une CSD (Convention Spéciale de Déversement). Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve au gestionnaire (test de perméabilité) qu'il n'y pas d'autres solutions.

Piscine à caractère collectif publique et privée :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire avec création d'une ASD - CSD entre le pétitionnaire et le gestionnaire.

Les eaux de vidange ne sont pas acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Piscine à usage exclusif de la famille :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE VI – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)

L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

- **Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation**
- **Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**
- **Article 11.4 – Autres constructions (y compris agricole)**

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

NB : Les équipements publics ne sont pas règlementés.

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :

Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

11.1.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1948

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

Il est rappelé que les façades bois et végétalisées sont admises.

De plus, concernant les constructions à usages d'habitations, les couleurs devront est conforme à la palette de couleur mise en place par la commune.

Concernant les petites volumétries, la couleur vive est interdite. De plus, si les locaux sont maçonnés, les murs devront être enduit.

11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

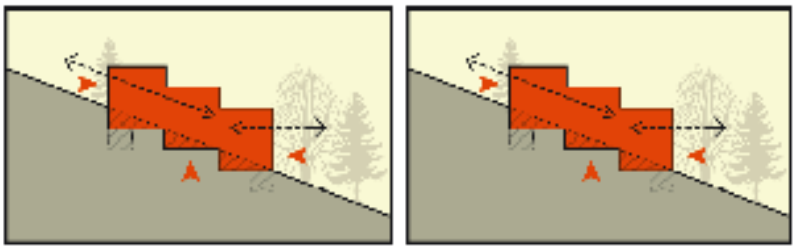
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente

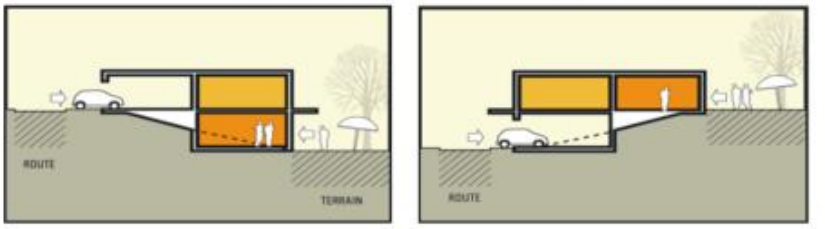
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

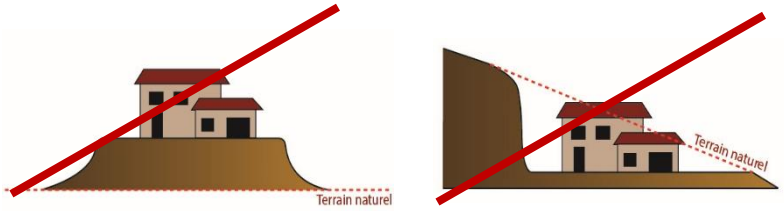
- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- Limiter l'impact sur le paysage



Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 0.6 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 1.5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel avant travaux au droit du déblai/remblai.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés
- Les enrochements apparents sont interdits. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.

11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière,

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

Pour l'ensemble des constructions :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.8 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.8 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60m.

Les haies seront d'espèces variées.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus.

La hauteur maximale du mur de soutènement est de 1.80 m. Celui-ci pourra être surmonté d'une clôture à claire voie d'une hauteur maximale de 1.80 m.

11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

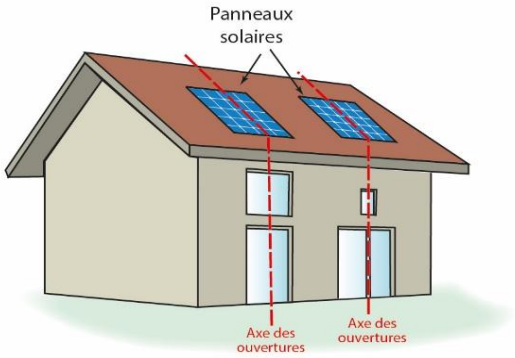
Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Pour les constructions neuves : les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Pour les constructions existantes : ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Pour le bâti existant antérieur à 1948 : en l'occurrence sur le centre bourg, repéré comme entité patrimoniale paysagère du bourg, il conviendra de privilégier leur mise en œuvre sur les toitures des volumes annexes non visibles depuis le domaine public, exclues des cônes de vues repérés.

Pour toutes les constructions : les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.



Les paraboles et antennes de toit :

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

11.1.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitations

NB : Les petites volumétries ne sont pas règlementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 11.1)

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans, avec un maximum de 4 pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 40 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).
Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

11.2.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration rouge nuancée ou d'aspect « tuile vieillie ». Le panache des tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas règlementées.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique).

11.2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans le même ton que la façade.

11.2.6/ Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur, gaine de restauration… devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940.

11.3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façade est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume…).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.

11.3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène.
Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

Les murs seront enduits (à l'exception des murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état.

Les enduits seront de finition lisse. Les éléments de modénature (tels que les corniches) seront maintenus.

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierres ou galets) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forgets ou des éléments d'architecture ou de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

La couleur blanche et les couleurs vives et sont interdites.

Les conduits de cheminée anciens seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;

La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

11.3.3/ Menuiseries

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les volets roulants sont autorisés et devront être masqués (sans contrainte technique) avec un lambrequin. De plus, les volets à battants devront être conservés s'ils existent, sauf impératif technique.

Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée.

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

Les couleurs vives sont interdites.

11.3.4/ Toitures (pentes)

Les toitures présentant une charpente ou une couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

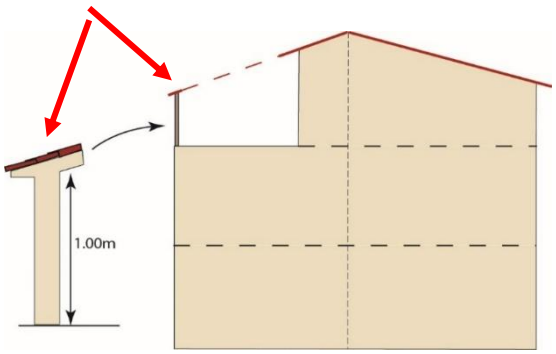
Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction,

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale. Toutefois, il est possible d'aménager des terrasses en toiture sous forme de tropéziennes

5 rangs de tuiles à conserver en bas de pente



11.3.5/ Couvertures

Les tuiles devront soit :

- Avoir un aspect similaire à l'existant
- Restaurer l'aspect d'origine.

11.3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.

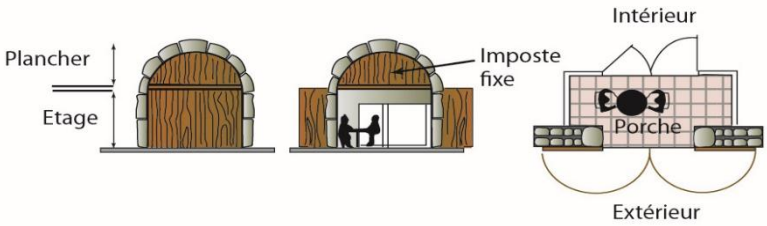
11.3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans le même ton que la façade.

11.3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange

11.4 – Les bâtiments à usage d'activités économique (dont agricole)

NB : Les petites volumétries ne sont pas règlementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 11.1)

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

11.4.2/ Toitures

Le faîtage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge…). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf pour les panneaux solaires,

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect rouge. Le panachage de couleurs de tuiles est interdit.

Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

11.4.3/ Façades

Les murs seront enduits. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement.

De plus dans le secteur G de la Zone économique de la Ponchonnière les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les couleurs et finitions autorisées pour les façades sont les suivantes :

EN CAS D'ENDUIT

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché

Finition « Gratté fin »

Finition « Gratté moyen »

Finition « Taloché »

La palette de couleur des façades enduites ou peintes

Des références similaires d'enduits teintés existent sur d'autres marques que celles-citées et peuvent être utilisées.

Marque Parex

- Terre feutrée T.60
- Terre de Sable T.50
- Terre d'Argile T.30
- Beige T.80
- Terre Beige T.70

EN CAS DE BARDAGE :

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

Les blancs, les couleurs claires ou vives sont interdits.

Bardages bois :

En façade le bardage bois doit être laissé brut. Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical. Les palettes de couleurs autorisées sont les suivantes :

- Mélèze
- Pin Sylvestre
- Pin Douglas
- Epicéa
- Chêne

Bardages composites ou métalliques :

Ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. Les couleurs admises sont les suivantes :

- gris moyen et gris sombre
- brun moyen
- taupe
- vert sombre
- bronze mat

11.4.4/ Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

De plus dans le secteur G de la Zone économique de la Ponchonnière sont interdites les couleurs vives ou blanches.

Annexe au règlement à valeur de recommandations

La palette végétale préférentielle :

Les haies : une variété contre la monotonie

Les haies de jardin en ville ou en périphérie sont très souvent plantées d'une seule essence (thuyas, lauriers palmes, cyprès ...). Elles s'étendent le long des routes et des lotissements quelle que soit la région, créant un paysage monotone sans caractère local. Outre leurs problèmes d'entretien, ces haies ne sont pas conseillées car elles sont sans intérêt pour les écosystèmes, sont sujettes aux attaques de parasites (et nécessitent des traitements fréquents).

Haie d'agrément fleurie	Haie défensive basse de roses	Haie défensive semi-persistante	Haie brise-vue semi-persistante	Haie brise-vue persistante étroite	Haie brise-vue tressée	Haie fruitière	Haie brise-vent
Agrémente l'ambiance du jardin et vient en complément des massifs de vivaces. Donne de la souplesse : hauteur et largeur variable Couleurs et parfums toute l'année	Majorité de rosiers sauvages (rosiers rugueux) associés à des rosiers indigènes, exotiques et hybrides (résistants aux maladies) Couleurs et parfums	Peut protéger la propriété en toute saisons. Couleurs de feuillages, fleurs, fruits. Nécessite de l'entretien pour éviter le danger depuis l'espace public ou les voisins	Utilise des végétaux persistants et marcescents (les feuilles sèches restent l'hiver) Ecran visuel avec qualités esthétiques et écologiques	Convient aux petits jardins. Mélange de végétaux persistants Mono spécifique possible sur de petits linéaires	Plantes grimpantes sur une structure verticale (grillage, treillis bois) Plessage : technique de végétaux pliés et tressés sans support	Productive Arbres fruitiers intégrés à une haie libre Arbres fruitiers taillés en cordons Haie buissonnante à petits fruits	Filtre le vent et le ralentit sans turbulences sur 3 fois la hauteur de la haie Pour grand terrain : plantation sur 2 ou 3 rangs

Essences végétales préconisées

Les plantes peu consommatrices d'eau

Une bonne gestion de l'eau commence par le choix de plantes peu consommatrices d'eau et adaptées au climat. Les tableaux ci-après proposent des listes de plantes (non exhaustives) selon les usages.

Quelques conseils de plantation

- ✓ La période de plantation la plus favorable est le début de l'automne. La plante bénéficie de l'hiver pour s'installer, développer ses racines, et résistera mieux aux sécheresses d'été.
- ✓ Il est conseillé de choisir des plantes de petite taille dans une pépinière locale, qui s'acclimatent mieux à leur nouvel emplacement.
- ✓ Vérifier que le système racinaire est équilibré, sans « chignon » (racines qui se sont entortillées dans le pot).
- ✓ Il faut les planter dans un sol drainant, et il sera souvent nécessaire d'ajouter du sable de rivière dans le trou de plantation.
- ✓ Un bon tuteurage des arbres est efficace pour assurer une bonne reprise et croissance.

✓ Enfin, il est conseillé de tailler les arbustes (réduction d'un tiers de la hauteur) pour rééquilibrer le volume des feuilles et des racines, et ainsi limiter l'évaporation.

Les arbres

Outre leur intérêt esthétique, les arbres apportent un confort climatique l'été. La liste suivante (non exhaustive) présente des arbres pouvant être utilisés en différentes situation (alignement, le long de promenades, dans des parkings et dans les jardins des particuliers …) et avec des intérêts variés. Ils sont tous adaptés à la région et relativement résistants à la sècheresse.

Nom Français	Nom latin	Alignement	Petit arbre cépée	environne mental	acide	Neutre calcaire	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Feuillage	Automne	Ecorce	Couleur	Epoque	Mellifère	Baies
Alisier blanc	Sorbus aria			X		X			X	X		C				04-05		X
Alisier torminal	Sorbus torminalis		X	X					X	X		C				04-05		
Arbre de Judée	Cercis siliquastrum		X			X	X		X			C		X		04	X	
Aulne glutineux	Alnus glutinosa							X	X	X		C				03-04		
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa		X	X		X			X	X		C				04	X	
Cerisier à grappes	Prunus padus		X	X		X	X	X	X			C		X		05		X
Charme commun	Carpinus betulus	X	X		X	X			X	X	X	CM				04-05		X
Châtaignier	Castanea sativa				X				X	X		C				05-06		X
Chêne blanc	Quercus pubescens			X		X			X	X	X	CM				04-05		
Cormier	Sorbus domestica		X	X		X			X			C				04-05		X
Erable champêtre	Acer camperstris	X	X			X			X	X		C				04-05		
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	X			X	X			X	X		C				04-05		
Frêne	Fraxinus excelsior	X		X	X	X		X	X	X		C				04		
Ginko	Ginkgo biloba	X	X		X	X	X		X	X		C				05-06		
Hêtre	Fagus sylvatica	X		X	X	X			X	X	X	C		X		04-05		
Magnolia tulipe	Magnolia soulangiana		X			X			X			C				04-05		
Merisier	Prunus avium		X	X		X			X			C		X		04-05		X
Mûrier blanc	Morus alba		X	X		X			X			C				04-05		X
Poirier à feuilles de saule	Pyrus salicifolia		X	X		X			X			C				05-06		X
Poirier pyramidal	Pyrus calleryana	X	X			X			X			C				05-06		X
Savonnier	Koelreuteria				X	X			X			C		X		06-07		
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia		X	X		X			X	X		C				05-06		X
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	X				X			X	X		C				07	X	

Couleurs	
	orangé
	jaune
	Brun
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
Feuillage	
C	Caduque
P	Persistant
M	Marcescent

Poirier pyramidal

Alisier blanc

Gingko biloba

Chêne pubescent

Savonnier

Arbre de Judée

Sorbier des Oiseleurs

Magnolia Tulipe

Cerisier à grappes

Les arbustes

Nom Français	Nom latin	Caduque	Persistant	environnemental	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Ecorce	Couleur	Parfum	Epoque	Mellifère	Baies
Abelia	Abelia grandiflora		X		X	X							09-11		X
Arbre à perruque	Cotinus coggygria	X			X								05		
Aubépine	Crataegus monogyna			X	X	X						X	05	X	X
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum	X		X	X								05		
Cornouiller mâle	Cornus mas	X		X	X	X	X	X		X			03-04	X	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	X		X	X	X	X	X					05-06	X	
Eglantier	Rosa canina	X		X	X	X						X	05-06		X
Eleagnus	Eleagnus ebbingei		X		X	X	X	X				X	11-04		
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus		X	X	X		X	X	X						X
Fusain d'Europe	Ligustrum vulgare	X		X	X								05	X	X
Genet à balais	Genista scoparius		X	X	X							X	04-05		
Groseillier rouge	Ribes rubrum	X		X		X							05		X
Laurier tin	Viburnum tinus		X		X		X	X	X				11-04	X	X
Laurier sauce	Laurus nobilis		X		X	X							05	X	X
Lilas	Philadelphus	X			X	X						X	05		
Millepertuis arbustif	Hypericum « Hidcote »	X			X								06-07	X	
Néflier	Mespilus germanica	X		X	X										X
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartícus	X		X	X	X									
Noisetier	Corylus avelana	X		X		X		X	X					X	X
Oranger du Mexique	Choisya ternata		X		X		X	X				X	Var		
Photinia	Photinia		X		X	X							05		
Poivrier des moines	Vitex agnus castus		X		X								05-06		X
Prunellier	Prunus spinosa	X		X	X	X	X						04-05	X	X
Sureau noir	Sambuscus nigra	X		X		X						X	05	X	X
Troène	Ligustrum vulgare	X	X	X	X	X			X			X	05	X	X
Viorne lantane	Viburnum lantana	X		X	X								05		
Viorne obier	Viburnum opulus	X		X			X	X					05-06		

Couleurs
Orange
Jaune
Rouge
Rose
Blanc
Verdâtre
Mauve
Bleu

Laurier Tin

Viorne Lantane

Arbre à Perruque

Abélia

Poivrier des moines

Néflier

Fragon petit Houx

Millepertuis

Groseillier

Oranger du Mexique

Les grimpantes

Les plantes grimpantes peuvent garnir une pergola, un poteau, un arbre ou un mur grâce à un support ou en s'accrochant toutes seules. Elles créent de l'ombrage et peuvent aider à la régulation thermique d'une façade.

Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur - Période	Parfum
Bignone Trompette de Jéricho	Campsis radicans	Caduques	Orange - 06/09	x
Clématite des montagnes	Clematis montana	Caduques	Blanc/rose - 05	-
Hortensia grimpant	Hydrangea petiolaris	Caduques	Blanc – 05/06	-
Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica	Persistantes	Jaune/blanc – 05/07	x
Vigne vierge	Parthenocissus	Caduques	-	-
Fleur de la passion	Passiflora caerulea	Persistantes	Blanc/violet – 06/09	-
Rosier de Banks	Rosa banksiae	Caduques	Rose/blanc – 04/05	x
Jasmin de Chine	Traclospermum jasminoïdes	Persistantes	Blanc – 06/07	x
Glycine	Wisteria sinensis	Caduques	Violet – 05	x

Chèvrefeuille

Rosier Banks

Jasmin

Glycine

Bignone

Les couvre-sol

Les couvre sol sont des plantes qui forment un tapis végétal, et contiennent la croissance des mauvaises herbes, réduisant l'entretien. Ils supportent plus ou moins le piétinement, mais restent une alternative au gazon, surtout pour les petits espaces.

Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur-Période	Hauteur m
Plumbago rampant	Cerastostiama plumbagoides	Caduques	Bleu - 08/10	0.30
Delosperma	Delosperma cooperi	Persistantes	Rose - 05/10	0.10
Genet de Lydia	Genista	Caduques	Jaune - 05/06	0.3 / 0.7
Geranium vivace	Geranium sanguineum	Caduques	Rose – 05/06	0.20
Lierre	Hedera helix hibernica	Persistantes	-	0.10
Bambou nain	Pleioblastus distichus	Persistantes	-	0.50
Romarin rampant	Rosmarinus officinalis repens	Persistantes	Violet - 05/07	1.50
Stipa	Stipa tenuissima	Persistantes	-	0.50
Petite pervenche	Vinca minor	Persistantes	Violet – 05/10	0.40

Delopsperma

Plumbago

Romarin rampant

Genet de Lydia

Lierre

Les jardins de feuilles

Les feuillages persistants, souvent argentés ont une grande variété de formes et de feuilles. Ils restent intéressants en toute saison

Nom français	Nom latin	Hauteur m	Largeur m
Chrysanthème du pacifique	Ajania pacifica	0.40	0.40
Dictame bâtard	Ballota pseudodictamnus	0.60	0.60
Centaurée	Centaurea pulcherrima	0.80	0.80
Euphorbes	Euphorbia	0.50	0.50
Fétuque bleue	Festuca glauca	0.20	0.20
Miscanthus de chine	Miscanthus sinensis	1.50	0.80
Santoline petit cyprès	Santolina chamaecyparissus	0.20	0.60
Cinéraire maritime	Senecio cineraria	0.60	0.60
Germandrée en arbre	Teucrium fruticans	1.20	1.00

Dictame batard

Euphorbe

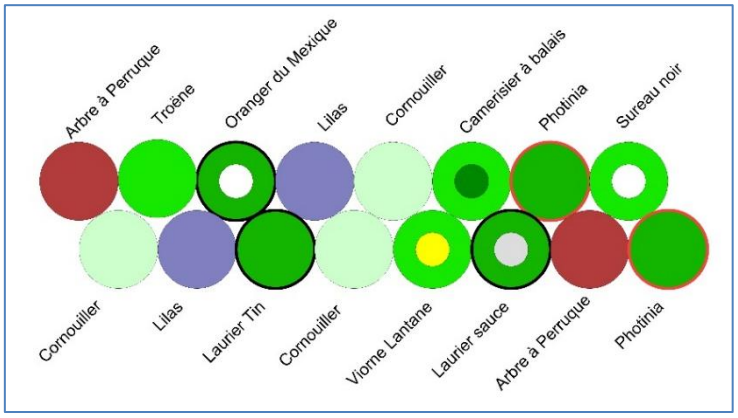
Cinéraire

Germandrée

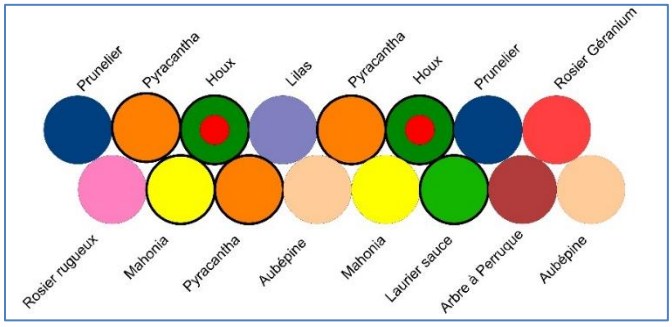
Miscanthus

Quelques schémas de plantations

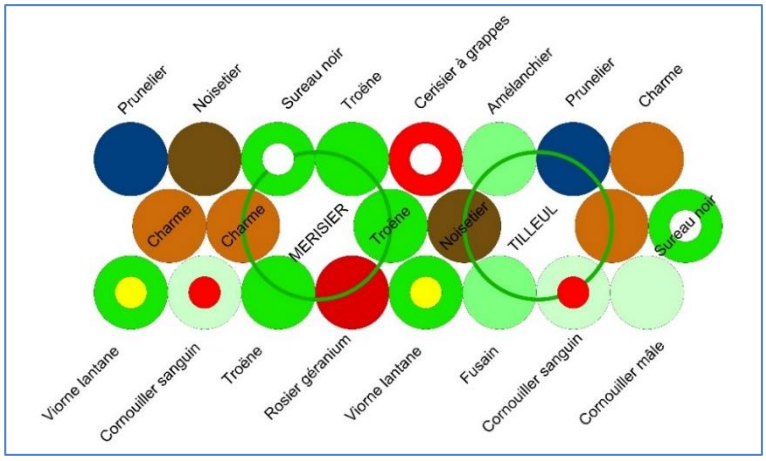
Les schémas représentent des modules de 10 mètres de long. Les arbustes sont espacés de 1.2 à 1.50 m à planter le plus souvent en quinconce sur 2 rangs espacés de 1m.



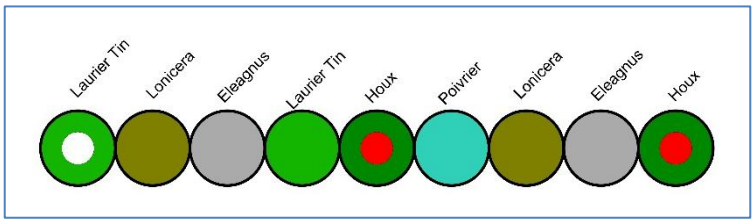
Haie libre



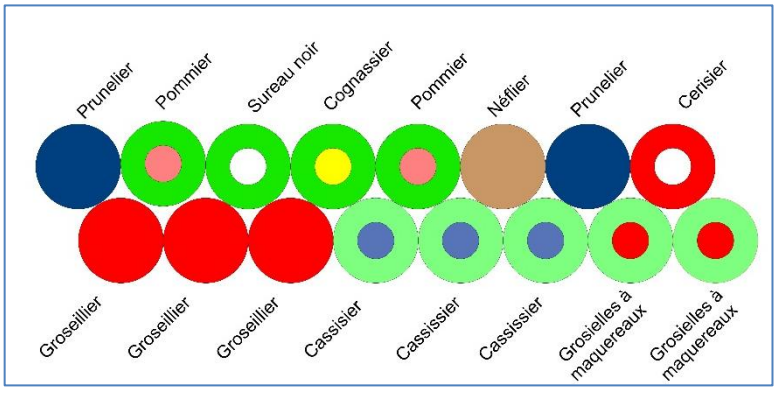
Haie défensive



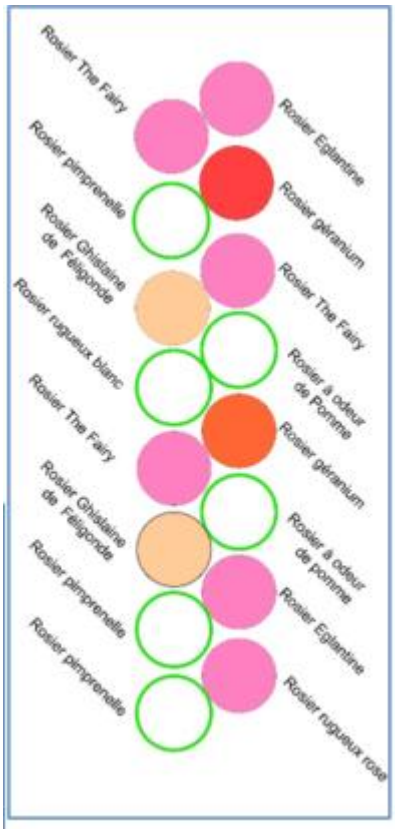
Haie brise vent à trois rangs



Haie persistante étroite



Haie fruitière



Haie de roses