



PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme : 23/02/2015

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Communautaire : 23/02/2023

Approbation du Plan Local d'urbanisme par délibération du Conseil Communautaire : 06/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire : 06/05/2024

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 43057

Fichier : R:\DOSSIERS\4.3057\4.3057-APPROBATION\PLANS appro 2024-05\4.3057-APP-PGdwg



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

REALITES
Urbanisme et
Aménagement

bioinsight

Tél : 04 77 67 83 06

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
Règlement de la zone UD	17
Règlement de la zone UG	24
Règlement de la zone UL	30
Règlement de la zone UE	33
Règlement de la zone UA	38
Règlement de la zone UAe	43
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
Règlement de la zone 1-2-3 AU	49
Règlement de la zone AU	55
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
Règlement de la zone Agricole	58
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
Règlement de la zone Naturelle	68
TITRE 6 : Annexe:	77

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

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

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

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

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

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

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UD, UG, UGe, UA, UE, UL, UAE**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AUa, 1AUb, 2AU, 3AU, AU**

(article R.151-20)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ap, Ae1 et Ae2**

(articles— R.151-22 – R.151-23)

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

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, Nn, Nt, NL**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

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

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

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

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Neschers s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions au sein d'une même opération.

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

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

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

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

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

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

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

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

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage et dont les prescriptions figurent dans le présent règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 10- DISPOSITIONS DEROGATOIRES A L'APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

Conformément aux articles L152-5° et R152-5° du Code de l'Urbanisme :

Article L152-5° du CU :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

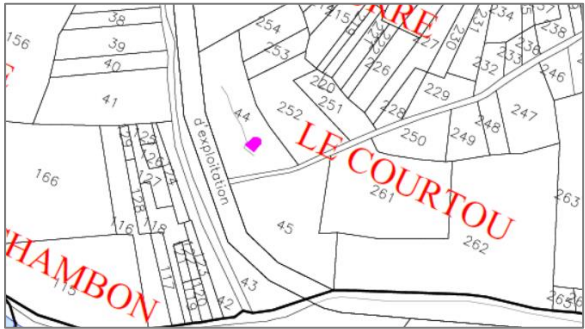
- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article R152-5° du CU :

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

**DG 11- LES ELEMENTS REMARQUABLE DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19°
DU CODE DE L'URBANISME**

L'ensemble des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.

Petit patrimoine : Croix, fontaines, cadrans solaires, et panneaux		
Localisation/identification		
		
Croix, chemin de Boursouvas (parcelle n°AE650)	Fontaine, rue des Croix Basses (domaine public)	Cadran solaire, place du cadran solaire (parcelle n°AD77)
		
Panneau, rue du Pont (parcelle n°AD82)	Fontaine, place de Verdun (domaine public)	Croix, rue des Croix Basses (parcelle n°AD126)
		
Route de Champeix/Rue Charles Roucher (parcelle n°AD789)	Plaque michelin, route de Coudes (parcelle n°AC648)	
		
	Gare pour chevaux, parcelle n°44, Le Courtou.	

Qualification			
- Architecture	☐	- Séquence architecturale	☐
- Élément arboré	☐	- Paysage / Site	☒
- Espace public	☐		
- Motif historique	☒	- Motif culturel	☒
- Motif écologique	☐		
Prescriptions			
Les éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur : ils doivent impérativement être entretenus et maintenus visibles depuis l'espace public.			
La localisation des éléments de petits patrimoines tels que les croix, fontaines, panneaux,... peut être amenée à évoluer pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour. Dans ce cas, ce petit patrimoine sera repositionné au plus près de son emplacement originel et restera visible du domaine public.			

Patrimoine bâti : Tours		
Localisation/identification		
		
Tour, Rue de la Porte Neuve/ Rue Sainte Elisabeth (parcelle n°AD248)	Tour, Rue de la Porte Neuve/ Rue des Remparts (parcelle n°AD836)	Tour, Rue des Licettes/ RD 3 (parcelle n°AD730)
		
Tour, Rue des Licettes (parcelle n°AD783)	Tour, Rue des Licettes (parcelle n°AD679)	Tour, Rue Pierre Fourvel/ Chemin des Meuniers (parcelle n°AD395)
		
Tour, Rue du Peyre (parcelle n°AD68)	Tours en front bâti d'entrée Nord (parcelle n°AD85)	



Rue Pierre Fourvel/
Rue Charles Roucher (Nord)
(parcelle n°AD331-655)



Rue Pierre Fourvel
Rue du Martelet (Sud)
(parcelle n°AD329-797)



Tour, rue du Pont
(parcelle n°AD80)

Qualification

- Architecture	☒	- Séquence architecturale	☐
- Élément arboré	☐	- Paysage / Site	☒
- Espace public	☐		
- Motif historique	☒	- Motif culturel	☒
- Motif écologique	☐		

Prescriptions

- Les tours identifiées doivent être préservées : leur réhabilitation/rénovation sera recherchée, en tenant compte des prescriptions suivantes :
- Conserver l'architecture traditionnelle de l'élément
 - Maintenir visible les encadrements en pierre pour les éléments concernés
 - Permettre la réalisation de nouvelles ouvertures, à condition de conserver des dimensions et formes similaires à celles existantes
 - Les ouvertures existantes doivent être conservées et ne peuvent être supprimées.

Patrimoine bâti : ponts et porches	
Localisation/identification	
	
Pont RD 3 sur la Couze Chambon	Pont piéton sur la Couze Chambon
	
Porche, rue du Peyre (parcelle n°AD375)	Porche, Place Abbé Cournollet (parcelle n°AD130)
Qualification	
- Architecture ☒	- Séquence architecturale ☐
- Élément arboré ☐	- Paysage / Site ☐
- Espace public ☐	
- Motif historique ☒	- Motif culturel ☒
- Motif écologique ☐	
Prescriptions	
Les ponts doivent être préservés et mis en valeur. La pierre apparente sera maintenue visible. Les porches ne peuvent être supprimés/comblés/fermés. Leur encadrement, lorsqu'il existe, doit être maintenu visible.	

Patrimoine bâti : bâti remarquable	
Localisation/identification	
	
Rue des Licettes (parcelle n°AD679)	Rue des Noyers (parcelle n° AD524)



Rue de la Sardissere, Pommeraie (parcelle n°AD550)



Route de Coudes (parcelle n°AD620)



Route de Coudes (parcelle AD832)



Chemin de Pignat (parcelle n°AC650)
Le Chaumeil



Ancien moulin

Chemin de Boursouvos (parcelle AE n°567-570)



Ancien moulin

Chemin des meuniers (parcelle n°AC117)

-)-Qualification

- Architecture ☒
- Élément arboré ☐
- Espace public ☐
- Motif historique ☐
- Motif écologique ☐

- Séquence architecturale ☐
- Paysage / Site ☐
- Motif culturel ☐

Prescriptions

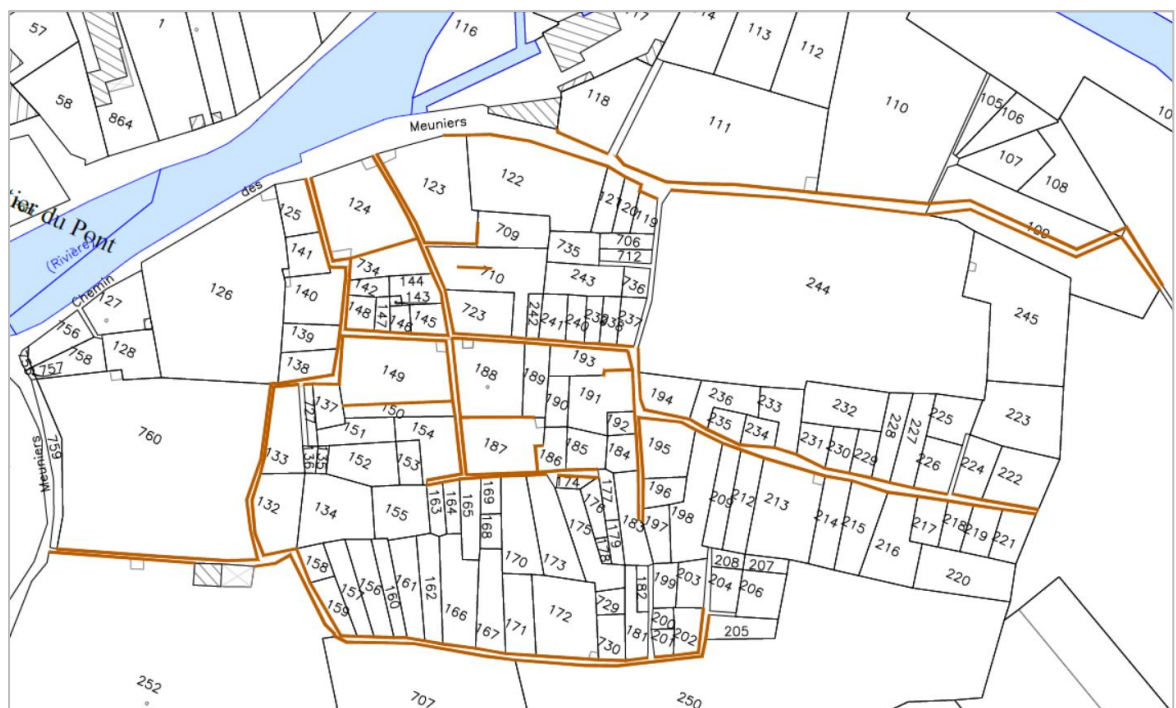
Les murs de façades ou de clôture en pierre visibles depuis l'espace public doivent être conservés (pas de couverture en enduit).
Les encadrements des fenêtres, chainages d'angle et autres éléments de décors doivent être mis en valeur et préservés.
Pour les façades visibles depuis l'espace public, les nouvelles ouvertures et les extensions sont interdites.

L'architecture traditionnelle des anciens moulins doit être préservée. Néanmoins, les nouvelles ouvertures et extensions sont autorisées à condition de s'intégrer en harmonie avec le rythme et les caractéristiques de la façade existante.

Patrimoine historique et culturel : le labyrinthe des jardins
Localisation/identification



Murs en pierre à protéger et entretenir en conservant l'aspect et la hauteur traditionnels :



Qualification

- | | | | |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | ☐ | - Séquence architecturale | ☐ |
| - Élément arboré | ☐ | - Paysage / Site | ☒ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | - Motif culturel | ☒ |
| - Motif écologique | ☐ | | |

Prescriptions

L'ensemble des cheminements piétons reportés à l'intérieur de la zone NL doivent être entretenus et maintenus ouverts et accessibles.
Les murs en pierre de part et d'autre des chemins doivent être restaurer en conservant les caractéristiques traditionnelles : pierres apparentes, tons similaire à la pierre naturelle,...
La hauteur des murs restaurés doit être au maximum de même hauteur que les murs les plus hauts situés le long du même chemin, dans un linéaire de 10 m de part et d'autre du chemin.
Les accès aux jardins disposant encore d'un encadrement en pierre doivent être préservés. Une hauteur plus importante que celle du mur est dans ce cas admise.

DG 12 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES REPERES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Sous-trame de secteurs humides à forte biodiversité identifiée au titre des articles L151-23° et R151-43 (5) du CU :

Sont interdits :

- la création de retenue dans les secteurs de cours d'eau à forte biodiversité ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau¹;
- la coupe rase (avec ou sans dessouchage) des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf dans des peupleraies (plantations existantes de peuplier) ;
- le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ou sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...

Sont uniquement autorisés :

- l'élagage des ripisylves des secteurs de cours d'eau à forte biodiversité ;
- la conservation de différentes strates en sous-étage ;
- le maintien des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- la coupe et le dessouchage des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, jussie à grandes fleurs, ailanthe, érable négundo, robinier... par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Sous-trame de secteurs humides identifiée, au titre des articles L151-23° et R151-43 (5) du CU :

Sont interdits :

- la création de retenue dans les secteurs de cours d'eau² ;
- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement des secteurs de cours d'eau sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau³ ;
- la coupe rase (avec ou sans dessouchage) des secteurs de cours d'eau sauf dans des peupleraies (plantations existantes de peuplier) ;
- le défrichement (changement d'occupation du sol) des secteurs de cours d'eau sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ou sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- la populiculture (plantation de peupliers) ainsi que la plantation de résineux ou d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;

Sont uniquement autorisés :

- l'élagage des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;
- le recépage ponctuel de jeunes plants des arbres (de faible diamètre) des ripisylves des secteurs de cours d'eau ;

¹ Se reporter au lexique : définition cours d'eau

² Se reporter au lexique : définition de secteur de cours d'eau

³ Se reporter au lexique : définition de secteur de cours d'eau

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

Sous-trame de secteurs de pelouses et prairies sèches, au titre des articles L151-23° et R151-43 (5) du CU :

- Est interdit : la réduction des « secteurs de pelouse sèche » repérés sur le règlement graphique ;
- Sont autorisés :
 - o les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embranchement ;
 - o les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Sous-trame de secteurs de nidification potentiels d'hirondelle de rivage, au titre des articles L151-23° et R151-43 (5) du CU :

- Est interdit : la réduction des « secteurs de nidification potentiels d'hirondelle de rivage » ;
- Sont autorisés :
 - o les travaux qui contribuent à les préserver comme des travaux de consolidation ;
 - o les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Sous-trame de secteurs de haie, au titre des articles L151-23° et R151-43 (5) du CU :

La suppression de haies est interdite sauf :

- pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle ; la suppression se fera sur une longueur maximale de 10 mètres linéaire de haie et pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors de la période de nidification des oiseaux) ;
- pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;

Sont uniquement autorisés :

- le remplacement des haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- pour le remplacement des haies uniquement des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni de résineux tels que l'épicéa, les thuyas, dont les cyprès de Lawson et de Leyland, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier sauce) ;
- l'élagage des haies uniquement pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante ;
- des coupes localisées sur une longueur inférieure à 5 m de linéaire de haie uniquement pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante.

Il s'agira de toujours choisir des essences locales (endogènes, natives ou très anciennement implantés) mais pas des essences d'ornement récemment introduites (exotiques/origine horticole/exogènes) telles que les tui, cyprès, les lauriers cerises ou haies et lauriers sauce... ni des espèces allergisantes. Les haies ne devront pas être monospécifiques : avec une seule essence, mais avec au moins trois essences différentes.

Sous-trame de secteurs d'arbre isolé, au titre des articles L151-23° et R151-43 (5) du CU :

Sont interdits :

- la suppression des arbres isolés (destruction définitive), sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ; la suppression se fera pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante (hors de la période de nidification des oiseaux) ;

Sont uniquement autorisés :

- le remplacement d'arbres isolés pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- pour le remplacement d'arbres isolés uniquement des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni de résineux tels que l'épicéa, les thuyas, dont les cyprès de Lawson et de Leyland, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier cerise ni de laurier sauce) ;
- l'élagage des arbres isolés uniquement pendant la période du 1er août au 31 mars de l'année suivante.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine, correspondant au centre bourg historique de Neschers, accueillant un parc de logements anciens et une mixité de fonctions (équipements, services,...).

La zone UD est concernée par plusieurs servitudes d'utilités publiques : il est impératif de se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

Elle est également concernée par le Porter à Connaissance de l'Etat sur la prise en compte du risque d'inondation : il est impératif de se reporter à l'annexe n°5c du dossier de PLU.

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

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

- Pour les sous-destinations cinémas et salles d'art et de spectacles, les constructions sont autorisées à condition de ne pas générer trop de nuisance vis-à-vis du voisinage, notamment en termes de circulation.
- Pour la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés, les constructions sont autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum.

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

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

I.2 UD - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UD - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Se reporter à la disposition générale n°10 du présent document.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait maximum similaire aux constructions principales (hors annexe) existantes sur les parcelles limitrophes.

Lorsqu'il n'y a pas de parcelles limitrophes bâties, les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter :

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

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- Lorsqu'une construction est déjà implantée sur le tènement : les nouvelles constructions (y compris les annexes) doivent disposer d'une bonne intégration à l'ordonnancement général de la ou des constructions déjà existante(s),
- Pour les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées : l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante,
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti,
- Pour des raisons d'impératifs techniques, aux constructions légères adossées à la construction (rampe d'accès, escaliers,...), et aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

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

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

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

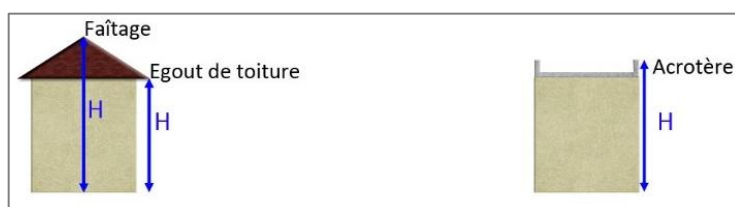


Schéma illustratif non réglementaire.

La hauteur maximum des constructions autorisée est de 10 m à l'égout.

De plus, la hauteur de la construction principale (hors annexe) à l'égout ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 1 niveau par rapport aux constructions principales existantes sur les parcelles limitrophes (hors annexes). En cas de hauteurs différentes entre les constructions principales (hors annexe) situées sur les parcelles limitrophes, la hauteur servant de référence correspond à la hauteur la plus haute des constructions (hors annexe).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter la hauteur existante de la construction
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

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

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

1.1 Règles générales :

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

Les volumes des constructions sont simples et adaptés au terrain.

Les bâtiments anciens sont restaurés en respectant leur aspect traditionnel.

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

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

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

1.2 Règles particulières :

- Toitures :

Les couvertures sont réalisées en aspect tuiles terre cuite ou romaine, dans les tons de rouge.

Dans le cas d'une restauration de toitures de bâtiments anciens, une restauration de toiture à l'identique doit être privilégiée.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) doivent s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Dans le cas d'un changement de charpente, les corniches et génoises existantes doivent être préservées ou reconstruites.

Un soin particulier est à apporter à la liaison entre le mur et le toit qui constitue un élément fonctionnel et esthétique important.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres, abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégrés de façon harmonieuse, c'est-à-dire, pour les toitures en pente, posés en parallèle de la pente de la toiture

- Façades :

Lorsqu'ils existent, les éléments de décors architecturaux (encadrement en pierre, pierres d'angles, arcs de décharges,...) doivent être maintenus visibles et mis en valeur.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être installées sur les façades visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

Les modénatures existantes doivent être conservées et mises en valeur.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries, des joints de façades et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. Les effets trop ostentatoires sont donc interdits (vernis brillants, bois exotique apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits. Les teintes de façade doivent être claires, s'intégrant dans l'environnement bâti proche.

Les enduits lissés et feutrés doivent être privilégiés.

Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas, à condition de conserver une harmonie ou pour des raisons d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade. Ces dispositifs sont interdits sur les bâtiments en pierres apparentes.

- **Encadrement des ouvertures :**

Lorsqu'elles ne sont pas en matériaux naturels, les menuiseries doivent être en harmonie avec la façade principale.

Le traitement des menuiseries et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. Les effets trop ostentatoires sont donc interdits.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas, à condition de conserver une harmonie ou pour des raisons d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade. Ces dispositifs sont interdits sur les bâtiments en pierres apparentes.

- **Clôture :**

Les clôtures sont uniquement composées d'un mur d'une hauteur limitée à 1.8 m.

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

Dans les espaces verts repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU, les espaces perméables doivent être maintenus. Seules sont autorisées les constructions et extensions de moins de 30 m² d'emprise au sol.

3° Continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :

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

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

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies d'au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 UD - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions neuves (ne comprenant donc pas les opérations de réhabilitation, changement de destination et démolition-reconstruction) :

- Pour les constructions à destination habitation, les commerces et activités de services autorisés dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher⁴,
- Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

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

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

III.2 UD - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable :

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

2° Assainissement des eaux usées :

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

3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

⁴ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m² de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m² de surface de plancher,...

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

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

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

REGLEMENT DE LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle.

La zone UG est concernée par :

- Plusieurs servitudes d'utilités publiques (PM1, A2, I4,...) : il est impératif de se reporter aux pièces 5a et 5b du dossier de PLU. Elle est notamment concernée par le risque d'inondation : il est rappelé qu'en cas de dispositions contraires entre le PPRNPi et le règlement de la zone, la règle la plus contraignante des 2 s'applique.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

Elle comporte une sous-zone UGe, plus exposée au risque de ruissellement des eaux pluviales.

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

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

- Pour la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés, les constructions sont autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum.
- Pour les sous-destinations industrie et entrepôt, les constructions sont autorisées à condition :
 - o De s'inscrire dans le cadre d'une extension d'une activité existante à l'approbation du PLU
 - o Ou de représenter moins de 300 m² d'emprise au sol.

En zone UGe :

- la création de sous-sols est interdite, quelle que soit la destination de la construction
- Toute nouvelle construction doit être surélevée de 50 cm minimum par rapport au terrain naturel

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

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

En zone UGe, le stockage des produits polluants et/ou toxique est interdit.

I.2 UG - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UG - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Pour les parcelles disposant d'un alignement avec la RD229 :

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Pour les autres parcelles :

Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 3 m de l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

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

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite :
 - Dans le cas de constructions mitoyennes réalisées simultanément
 - Ou à condition que la construction soit de plain-pied.
- Soit en retrait de 3 m minimum

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

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

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

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

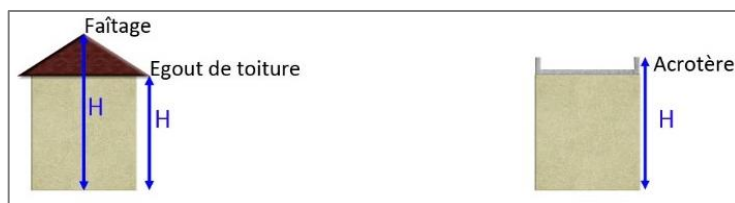


Schéma illustratif non réglementaire.

La hauteur maximum autorisée est de 8 m à l'égout ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes. Dans ce cas, une hauteur différente peut être autorisée à condition de respecter la hauteur existante,
- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

5° Emprise au sol :

En zone UGe, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 20% maximum du tènement classé en zone UGe.

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

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

1.1 Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg). Leur implantation doit tenir compte de la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique lié à la configuration de la parcelle.

Les volumes des constructions sont simples et adaptés au terrain.

Les bâtiments anciens sont restaurés en respectant leur aspect traditionnel.

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

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

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

En zone UGe, la création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou d'infrastructures autorisés. Les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations).

1.2 Règles particulières :

- Toitures :

Les couvertures sont réalisées en aspect tuiles terre cuite ou romaine, dans les tons de rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, à l'exception des annexes, où les toitures terrasses non végétalisées sont admises.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) doivent s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres, abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à d'être intégrés de façon harmonieuse, c'est-à-dire, pour les toitures en pente, posé en parallèle de la pente de la toiture

- Façades :

Lorsqu'ils existent, les éléments de décors architecturaux (encadrement en pierre, pierres d'angles, arcs de décharges,...) doivent être maintenus visibles et mis en valeur.

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être installées sur les façades visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries, des joints de façades et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. Les effets trop ostentatoires sont donc interdits (vernis brillants, bois exotique apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits. Les teintes de façade doivent être claires, s'intégrant dans l'environnement bâti proche.

Les enduits lissés et feutrés doivent être privilégiés.

Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.

En zone UGe, la création d'ouverture (porte et baie vitrée) face au versant pour les constructions et leurs annexes est interdite.

- **Clôtures :**

Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur ou tout autre matériaux opaque ou « plein » d'une hauteur maximum de 1.2 m ; surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées, doublée éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres

En zone UGe, les clôtures devront assurer la transparence hydraulique (pas de clôture pleine).

2° Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :

Les terrains cultivés à protéger délimités sur le plan de zonage sont inconstructibles.

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

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 UG - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

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

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

III.2 UG - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone UGe, les réseaux devront être mis hors d'eau ou rendus insensibles à l'eau.

1° Eau potable :

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

2° Assainissement des eaux usées :

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

3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

4° Réseaux de communication électroniques :

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

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

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine, principalement à vocation d'équipements et de loisirs.

La zone UL est concernée par une servitude d'utilité publique (A2) : il est impératif de se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

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

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

- Pour la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés, les constructions sont autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum.

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

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

I.2 UL - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UL - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

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

Par rapport à l'alignement le long de la route de Champeix :

Toute construction devra être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Pour les autres alignements :

Non réglementé.

Dans tous les cas, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

Non réglementé.

5° Emprise au sol :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 UL - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Non réglementé.

III.2 UL - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable :

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

2° Assainissement des eaux usées :

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

3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine, principalement à vocation économique.

La zone UE est concernée par une servitude d'utilité publique (I4) : il est impératif de se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

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

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

- Pour la sous-destination artisanat et commerce de détail, les constructions sont autorisées dans la limite de 1000 m² de surface de plancher maximum.

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

Les dépôts de matériaux.

I.2 UE - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Par rapport à l'alignement le long de la route de Champeix :

Toute construction devra être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Pour les autres alignements :

Non réglementé.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

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

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

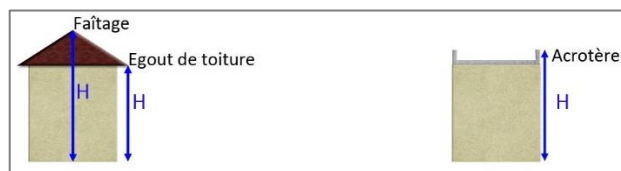


Schéma illustratif non réglementaire.

La hauteur maximum est limitée à 10 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti,
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, disposant de hauteurs plus importantes. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec, au maximum, la même hauteur que celle de la construction existante.

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

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

1.1 Règles générales :

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés au terrain.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

1.2 Règles particulières :

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.
Les éléments surajoutés (cheminée notamment) doivent s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.
Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à d'être intégrés de façon harmonieuse, c'est-à-dire, pour les toitures en pente, posé en parallèle de la pente de la toiture.

Façades :

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.
Les enduits lissés et feutrés doivent être privilégiés.
Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur ou tout autre matériaux opaque ou « plein » d'une hauteur maximum de 2 m,
- Soit d'une haie d'essences locales et variées, doublée éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

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

Non réglementé.

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

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 UE - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à destination de bureau, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de commerce de gros : il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

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

III.2 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable :

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

2° Assainissement des eaux usées :

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

3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

4° Réseaux de communication électroniques :

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

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

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine, principalement à vocation d'activités artisanales.

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

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

- La sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
- Les sous-destinations industrie et entrepôt sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.
- La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

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

- Les dépôts de matériaux non liés à une activité présente dans la zone.

I.2 UA - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementé.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

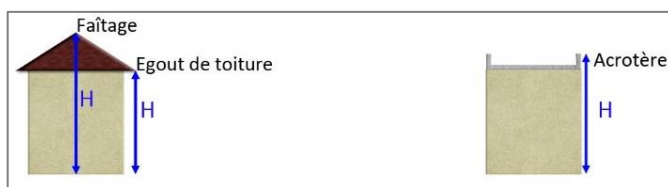


Schéma illustratif non réglementaire.

La hauteur maximum est limitée à 6 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

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

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

1.1 Règles générales :

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés au terrain.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

1.2 Règles particulières :

- Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) doivent s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégrés à la pente du toit.

- Façades :

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.
Les teintes de façade doivent être claires, s'intégrant dans l'environnement bâti proche.

Les enduits lissés et feutrés doivent être privilégiés.

Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.

- Clôtures :

Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur ou tout autre matériaux opaque ou plein d'une hauteur maximum de 2 m,
- Soit d'une haie d'essences locales et variées doublée éventuellement d'un grillage d'une hauteur de maximum 2 mètres.

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

Non réglementé.

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

Les espaces libres, non construits et non aménagés ne devront pas faire l'objet d'un stockage de matériel ou véhicules « désordonné » et dispersé. Ces espaces doivent être entretenus.

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte :

feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 UA - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

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

III.2 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable :

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

2° Assainissement des eaux usées :

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

3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

4° Réseaux de communication électroniques :

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

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

REGLEMENT DE LA ZONE UAe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UAe est une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat et d'activités économiques liées aux habitations existantes.

La zone UAe est concernée par une servitude d'utilité publique (A2) : il est impératif de se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

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

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

- La sous destination logement est autorisée dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.
- La sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
- Les sous-destinations industrie et entrepôt sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.
- La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

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

Les dépôts de matériaux disgracieux.

I.2 UAE - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 UAE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementé.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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

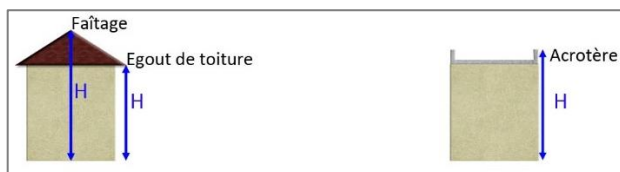


Schéma illustratif non réglementaire.

La hauteur maximum est limitée à 4.5 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ;
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, disposant de hauteurs plus importantes. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec, au maximum, la même hauteur que celle de la construction existante.

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

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

1.1 Règles générales :

Les volumes des constructions sont simples et adaptés au terrain.

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

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

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

1.2 Règles particulières :

- Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) doivent s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à d'être intégrés de façon harmonieuse, c'est-à-dire, pour les toitures en pente, posé en parallèle de la pente de la toiture.

- Façades :

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être installées sur les façades visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

D'une façon générale, les effets trop ostentatoires sont donc interdits (vernis brillants, bois exotique apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits. Les enduits lissés et feutrés sont privilégiés.

Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.

- Clôtures :

Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur ou tout autre matériaux opaques ou « pleins » d'une hauteur maximum de 1.2 m ; surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- Soit d'une haie d'essences locales et variées doublée éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres

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

Non réglementé.

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

Les espaces libres, non construits et non aménagés ne devront pas faire l'objet d'un stockage de matériel ou véhicule « désordonné » et dispersé. Ces espaces doivent être entretenus.

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 UAE - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat et commerces de détail, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à destination de logements, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

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

III.2 UAE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable :

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

2° Assainissement des eaux usées :

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

3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

4° Réseaux de communication électroniques :

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

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

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1-2-3 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1-2-3AU correspondent à des zones à urbaniser opérationnelles, à vocation principalement résidentielle.

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

La zone 2AU (chemin de Traciel) est exposée au risque de ruissellement des eaux pluviales et comporte donc des règles spécifiques.

I.1 1-2-3 AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D’ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

ZONES 1AU, 2AU, 3AU :

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

La sous destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 20m² d'emprise au sol maximum.

En zone 2AU (Chemin de Traciel) :

- la création de sous-sols est interdite, quelle que soit la destination de la construction
- Toute nouvelle construction doit être surélevée de 50 cm minimum par rapport au terrain naturel

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

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

En zone 2AU (Chemin de Traciel), le stockage des produits polluants et/ou toxique est interdit.

I.2 1-2-3 AU - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 1-2-3 AU- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'implantation des constructions doit être en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.

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

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

Non réglementé.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

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



Schéma illustratif non réglementaire.

La hauteur maximum autorisée est de 8 m à l'égout ou à l'acrotère pour la zone 1AUb et 3AU.

La hauteur maximum autorisée est de 10 m à l'égout ou à l'acrotère pour les zones 1AUa et 2AU.

Cette disposition ne s'applique pas :

Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

II.2 1-2-3AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

1.1 Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter à l'environnement bâti existant (prise en compte du caractère urbain et traditionnel du bourg). Leur implantation tiendra compte de la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie, sauf en cas d'impossibilité technique lié à la configuration de la parcelle.

Les volumes des constructions sont simples et adaptés au terrain.

Les bâtiments anciens sont restaurés en respectant leur aspect traditionnel.

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

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

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

En zone 2AU (Chemin de Traciél), la création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou d'infrastructures autorisés. Les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations).

1.2 Règles particulières :

Toitures :

Les couvertures sont réalisées en aspect tuiles terre cuite ou romaine, dans les tons de rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, à l'exception des annexes, où les toitures terrasses non végétalisées sont admises.

Les éléments surajoutés (cheminée notamment) doivent s'intégrer au mieux au volume et à l'aspect de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, l'aspect et les couleurs peuvent être similaires à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les vérandas, piscines, serres, abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,

- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à d'être intégrés de façon harmonieuse, c'est-à-dire, pour les toitures en pente, posé en parallèle de la pente de la toiture

- **Façades :**

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs, caisson des volets roulant,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrées et habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

D'une façon générale, le traitement des menuiseries, des joints de façades et des fermetures doit être cohérent avec l'aspect recherché pour la façade. Les effets trop ostentatoires sont donc interdits (vernis brillants, bois exotique apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits. Les teintes de façade doivent être claires, s'intégrant dans l'environnement bâti proche.

Les enduits lissés et feutrés doivent être privilégiés.

Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.

En zone 2AU (Chemin de Traciel), la création d'ouverture (porte et baie vitrée) en façade Ouest pour les constructions et leurs annexes est interdite.

- **Clôtures :**

Les clôtures sont composées : d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres, éventuellement doublée d'une haie d'essences locales et variées.

En zone 2AU (Chemin de Traciel) :

Les clôtures sont composées : d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres, éventuellement doublée d'une haie d'essences locales et variées.

Dans tous les cas, les clôtures devront assurer la transparence hydraulique.

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

Dans l'espace vert repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU, la trame arborée doit être maintenue, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'une voie de desserte interne à l'opération, proportionnée à la taille de l'opération. En cas de suppression d'une partie des boisements, ces derniers devront être replantés à l'équivalence (en nombre et en essence), dans la continuité de l'espace boisé existant.

II.3 1-2-3 AU- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50% par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 1-2-3 AU - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à destination de logement, il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 1-2-3 AU- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

III.2 1-2-3 AU- DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone 2AU (Chemin de Traciel), les réseaux devront être mis hors d'eau ou rendus insensibles à l'eau.

1° Eau potable :

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

2° Assainissement des eaux usées :

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

3° Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

4° Réseaux de communication électroniques :

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

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

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone à urbaniser **non opérationnelle**.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU, qui pourra être réalisée lorsque l'étude de Programme d'Aménagement Global de la zone sera réalisée.

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

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisé, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

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

- Les dépôts de matériaux.

I.2 AU - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

II.4 3 AU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.



TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles.
- Deux sous-secteurs Ae1 et Ae2, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

La zone A est concernée par plusieurs servitudes d'utilités publiques : il est impératif de se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU.

La zone A est également concernée par le Porter à Connaissance de l'Etat sur la prise en compte du risque d'inondation : il est impératif de se reporter à l'annexe n°5c du dossier de PLU.

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

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

1. En zone A :

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

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

La sous-destination logement, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, est uniquement autorisée dans les conditions suivantes :

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

Les changements de destination identifiés sur le plan de zonage sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à destination de logements, hébergement touristique et restauration.

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

1.2 Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumis à condition :

Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés à condition :

- De ne pas remettre en cause la préservation des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage ;
- Et de ne générer ni consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ni artificialisation des sols, au sens de la Loi Climat et Résilience ;
- Et d'être réservés aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole ou de relever d'un projet agrivoltaïque.

2.En zone Ap :

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée, à condition d’être nécessaire aux services publics d’intérêt collectif.

2.2 Usage, affectation des sols et type d’activités interdits :

Les dispositifs d’énergie renouvelable au sol, tels que les champs de panneaux photovoltaïques au sol, sont interdits.

3. En zone Ae1:

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 20m² d’emprise au sol maximum.

3.2 Usage, affectation des sols et type d’activités interdits ou autorisés sous condition :

Les installations, aménagements, affouillements, exhaussement liés et nécessaires aux activités existantes ou à la remise en bon état du site sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances (visuelles, de circulation,...).

Les dispositifs d’énergie renouvelable au sol, tels que les champs de panneaux photovoltaïques au sol, sont autorisés.

4. En zone Ae2 :

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition. Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

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

La sous-destination logement est uniquement autorisée dans les conditions suivantes :

- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine.
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.
- Dans le cadre d'un changement de destination ou d'extensions à condition :
 - o d'être liée à une activité existante sur le même tènement,
 - o dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.

La sous-destination autres hébergements touristiques est uniquement autorisée à condition :

- o d'être liée à une activité existante sur le même tènement,
- o dans la limite de 250 m² d'emprise au sol au total sur l'ensemble de la zone, à partir de la date d'approbation du PLU.

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

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

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

Les dispositifs d'énergie renouvelable au sol hors usage domestique, tels que les champs de panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

En zones Ae1 et Ae2 uniquement, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de minimum 3 m de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

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

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

En zones Ae1 et Ae2 uniquement, les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait de 3 m minimum.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

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

3° Implantation sur une même propriété :

Les constructions annexes des habitations doivent être intégralement implantées à moins de 25 m du point le plus proche de l'habitation.

4° Hauteur des constructions :

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

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère
La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 10 mètres au maximum à l'égout ou à l'acrotère.
La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 8 mètres au maximum à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, pour respecter des impératifs techniques.
- Pour les constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée à une hauteur supérieure à celle évoquée ci-dessus, à condition de respecter la hauteur existante.
- Pour les constructions agricoles devant répondre à des impératifs techniques particuliers (type silos). Dans ce cas, une hauteur plus importante est admise.

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

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

1.1 Pour les constructions autorisées, à l'exception des constructions agricoles

A. Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
Les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.
L'implantation et la disposition des constructions permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

B. Règles particulières :

- Toitures :

Les couvertures doivent être réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges, creuses ou romaines sur faible pente.
Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.
Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, les couleurs peuvent être identiques à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres, abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à d'être intégrés de façon harmonieuse, c'est-à-dire, pour les toitures en pente, posé en parallèle de la pente de la toiture,
- Pour les annexes de moins de 20 m²,
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain.
- **Façades :**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons ocres, gris ou bruns.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les enduits lissés et feutrés doivent être privilégiés.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
 - Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public,
 - Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade,
 - Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain.
- Clôtures :

Non réglementé.

1.2 Pour les constructions agricoles

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
Les pastiches d'architecture étrangères sont interdits.

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

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

3° Continuités écologiques à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

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

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne sont autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance de l'opération.

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

4. Réseaux de communication électroniques :

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

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



TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Nn, zone de protection stricte pour des enjeux environnementaux
- Un secteur Nt, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation touristique
- Un sous-secteur NL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié à l'accueil de cabanes de jardins

La zone N et ses sous-secteurs sont concernés par :

- Plusieurs servitudes d'utilités publiques : il est impératif de se reporter aux pièces n°5a et 5b du dossier de PLU. Elle est notamment concernée par le risque d'inondation et le Porter à Connaissance de l'Etat sur la prise en compte du risque d'inondation : il est impératif de se reporter à l'annexe n°5c du dossier de PLU.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le quartier de Traciel : se reporter à la pièce n° 3 du dossier de PLU.

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

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

1. En zone N :

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

La sous-destination logement, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, est uniquement autorisée :

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

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

1.2 Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumis à conditions :

Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés à condition :

- De ne pas remettre en cause la préservation des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage ;
- Et de ne générer ni consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ni artificialisation des sols, au sens de la Loi Climat et Résilience ;
- Et d'être réservés aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole ou de relever d'un projet agrivoltaïque.

2. En zone Nn :

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

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

Les dispositifs d'énergie renouvelable au sol, tels que les champs de panneaux photovoltaïques au sol, sont interdits.

3. En zone Nt :

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

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

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

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

La sous-destination logement est uniquement autorisée par aménagement de constructions existantes et dans le cadre :

- d'une extension limitée, dans la limite de 30% de l'existant et d'une emprise au sol maximum de **250 m² total (existant + extension)**,
- d'annexes, dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total sur la même unité foncière que l'habitation, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine,
- d'une piscine par tènement,
- d'une nouvelle construction, à condition d'être liée et nécessaire à l'activité d'hébergement touristique, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total pour l'ensemble de la zone, à partir de la date d'approbation du PLU.

La sous-destination autres hébergements touristiques est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total sur l'ensemble de la zone, à partir de la date d'approbation du PLU.

Les sous-destinations salles d'art et de spectacle et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées :

- A condition d'être liées à l'activité d'hébergement du touristique,
- Dans la limite de 300 m² d'emprise au sol au total, sur l'ensemble de la zone.

La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée, à condition d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif.

2.2 Usage, affectation des sols et type d'activités autorisés sous conditions et interdits :

Les affouillements, exhaussements, installations et aménagements compatibles avec la vocation touristique et de loisirs de la zone sont autorisés.

Les dispositifs d'énergie renouvelable au sol hors usage domestique, tels que les champs de panneaux photovoltaïques au sol, sont interdits.

3. En zone NL :

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

Les constructions liées à la vocation de la zone ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées dans la limite de 7 m² d'emprise au sol, sur les parcelles de plus de 50 m², dans la limite d'une construction par parcelle.

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

Les dispositifs d'énergie renouvelable au sol, tels que les champs de panneaux photovoltaïques au sol, sont interdits.

ARTICLE N, NN, NT, NL 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N, NN, NT, NL 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

A l'exception de la zone NL :

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

En zone NL :

L'implantation n'est pas réglementée.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

A l'exception de la zone NL :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite,
- Soit en retrait de 3 m minimum.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

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

En zone NL :

L'implantation n'est pas réglementée.

3° Implantation sur une même propriété :

Les constructions annexes des habitations doivent être intégralement implantées à moins de 25 m du point le plus proche de l'habitation.

4° Hauteur des constructions :

A l'exception de la zone NL :

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de salle d'art et de spectacle est limitée à 8 mètres au maximum à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'hébergement touristique est limitée à 5 m à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes des habitations est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

En zone NL, la hauteur des constructions est limitée à 2,5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE N, Nn, Nt, NL 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

A. Règles générales :

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

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

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

Les pastiches d'architecture étrangère sont interdits.

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

B. Règles particulières :

- Toitures :

Les couvertures seront réalisées en aspect tuiles terre cuite rouges, creuses ou romaines sur faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

Les ouvertures non intégrées à la pente (chiens assis, jacobine,...) sont interdites.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les extensions des constructions existantes, les couleurs peuvent être identiques à la construction existante,
- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes,
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à d'être intégrés de façon harmonieuse, c'est-à-dire, pour les toitures en pente, posé en parallèle de la pente de la toiture
- Pour les annexes de moins de 20 m²,
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain.

- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs s'inscrivant dans les tons ocres, gris ou bruns.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les enduits lissés et feutrés seront privilégiés.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques :

- Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes
- Pour les annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas être visible depuis l'espace public ou de disposer d'une bonne insertion dans son environnement
- Pour les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition d'être intégré à la façade.
- Pour tout projet d'architecture contemporaine à condition de s'intégrer dans l'environnement urbain

- Clôtures :

Non réglementé.

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

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

Dans les espaces verts repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19° du CU : La trame arborée située dans le périmètre de l'OAP de Traciel doit être maintenue. En cas de suppression d'une partie des boisements, ces derniers devront être replantés à l'équivalence (en nombre et en essence), dans la continuité de l'espace boisé existant.

3° Continuités écologiques à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

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

ARTICLE N, NN, NT, NL 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les haies bocagères et les haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, ne seront autorisées que :

- Des essences locales (pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) pour la plantation et le remplacement d'une partie de haie pour sa gestion et son entretien notamment en matière de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- Des haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies monospécifiques d'essences exogènes, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce sempervirente (toujours verte : feuillus ou conifères endogènes) au maximum, mais pas d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce.

ARTICLE N, NN, NT, NL 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N, NN, NT, NL 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance de l'opération.

Les liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du C.U. doivent être préservées et accessibles dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de dessertes, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité, tout en conservant l'identité paysagère du secteur concerné.

ARTICLE N, NN, NT, NL 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire avec une rétention préalable.

Dans tous les cas, une cuve de rétention (ou autre système de rétention) est nécessaire pour respecter un débit de fuite des ouvrages de rétention limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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

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

4. Réseaux de communication électroniques :

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

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

TITRE 6 : ANNEXE:

1. LEXIQUE NATIONAL :

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.

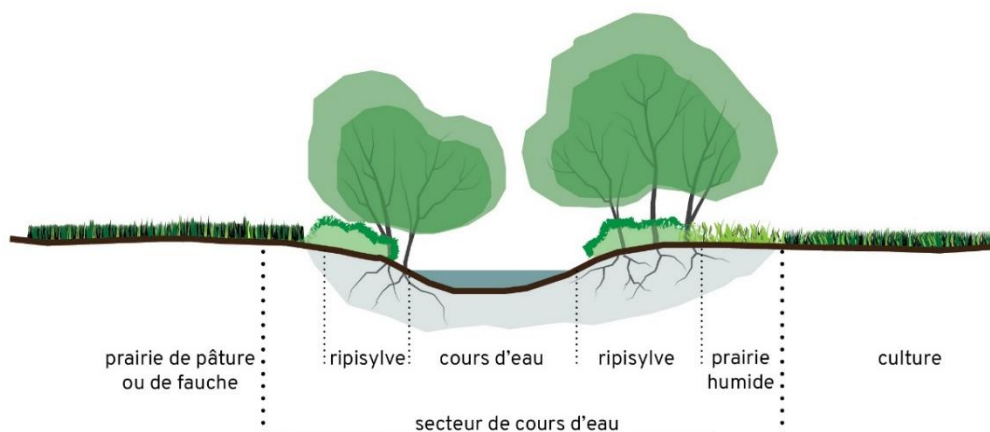
Construction existante

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.

Coupe rase

Une coupe rase, encore appelée coupe à blanc, est une coupe qui prélève, en une seule fois, la totalité du peuplement.

Cours d'eau



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.

Coefficient d'emprise au sol

Correspond au rapport entre la superficie du sol occupée par les bâtiments ou autres constructions implantées sur un terrain et la superficie du terrain.

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 à l'égout 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.

Menuiseries :

Ensemble des pièces mobiles et fixes (originellement en bois) mis en œuvre pour clore une ouverture : porte ou fenêtre.

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.

2. DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Exploitation agricole :

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

Exploitation forestière

Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Logement

Comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier

entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

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

Cette sous-destination recouvre également :

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

Hébergement

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

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

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

Artisanat et commerce de détail

Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros

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

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

Hôtel et Autres Hébergement touristique

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

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

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

Cinéma

S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

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

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne

répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Salles d'art et de spectacles

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

Équipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'utilisateurs comme les piscines municipales, les gymnases ...

Autres équipements recevant du public

Recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Industrie

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

Entrepôt

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

Bureau

Recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

