



Nonette Orsonnette

Plan Local d'Urbanisme

4a

Règlement



PLU

Approuvé par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 30 juin 2026

Révisions et modifications :

Référence : 47024

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	5
DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS	5
DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES	6
DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES	7
DG 5 – DEROGATIONS DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS PREVUES AUX ARTICLES L152-4° A L152-6° DU CODE DE L'URBANISME	7
DG 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI	7
DG 7 – OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21° DU CODE DE L'URBANISME	8
DG 8 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	8
DG 9 – DECLARATION PREALABLE	8
DG 10 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS	8
DG 11 – DISPOSITIONS DEROGATOIRES A L'APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR	9
DG 12 – LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19° DU CODE DE L'URBANISME	9
DG 13 – ALEA INONDATION	9
DG14 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE	9
<i>La sous-trame humide</i>	<i>9</i>
<i>La sous-trame ouverte et semi-ouverte</i>	<i>11</i>
<i>La sous-trame bocagère.....</i>	<i>11</i>
DG15 – RISQUES DE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES	12
DG15 – ESPACES BOISES CLASSES	12
ZONE UD	13
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	13
<i>Article UD 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination.....</i>	<i>13</i>
<i>Article UD 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle</i>	<i>15</i>
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	15
<i>Article UD 2.1. Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>15</i>
<i>Article UD 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>17</i>
<i>Article UD 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>21</i>
<i>Article UD 2.4. Stationnement</i>	<i>21</i>
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	22
<i>Article UD 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>22</i>
<i>Article UD 3.2. Desserte par les réseaux</i>	<i>22</i>
ZONE UG	23
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	23
<i>Article UG 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination.....</i>	<i>23</i>
<i>Article UG 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle</i>	<i>25</i>
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	25
<i>Article UG 2.1. Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>25</i>
<i>Article UG 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>26</i>
<i>Article UG 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>29</i>
<i>Article UG 2.4 Stationnement</i>	<i>30</i>
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	30
<i>Article UG 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>30</i>
<i>Article UG 3.2. Desserte par les réseaux</i>	<i>30</i>

ZONE US	32
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	32
Article US 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination	32
Article US 1.2 Mixité sociale et fonctionnelle	33
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
Article US 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	33
Article US 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
Article US 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	37
Article US 2.4. Stationnement	37
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
Article US 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	37
Article US 3.2. Desserte par les réseaux	37
ZONE UL	39
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	39
Article UL 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination	39
Article UL 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle	40
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
Article UL 2.1. Volumétrie et implantation des constructions	40
Article UL 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Article UL 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	41
Article UL 2.4. Stationnement	41
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
Article UL 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	41
Article UL 3.2. Desserte par les réseaux	42
ZONE 1-2-3 AU	43
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	43
Article 1-2-3 AU 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination	43
Article 1-2-3 AU 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle	44
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	44
Article 1-2-3 AU 2.1. Volumétrie et implantation des constructions	44
Article 1-2-3 AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Article 1-2-3 AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	49
Article 1-2-3 AU 2.4. Stationnement	49
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	49
Article 1-2-3 AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	49
Article 1-2-3 AU 3.2. Desserte par les réseaux	50
ZONE 1AUS	51
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	51
Article 1AUs 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination	51
Article 1AUs 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle	52
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
Article 1AUs 2.1. Volumétrie et implantation des constructions	52
Article 1AUs 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
Article 1AUs 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	56
Article 1AUs 2.4. Stationnement	56
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	56
Article 1AUs 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	56
Article 1AUs 3.2. Desserte par les réseaux	57

ZONE AGRICOLE	58
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	59
<i>Article A 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination</i>	59
<i>Article A 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle</i>	63
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	63
<i>Article A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions</i>	63
<i>Article A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	64
<i>Article A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	67
<i>Article A 2.4. Stationnement</i>	68
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	68
<i>Article A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</i>	68
<i>Article A 3.2. Desserte par les réseaux</i>	68
ZONE NATURELLE	70
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	71
<i>Article N 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination</i>	71
<i>Article N 1.2. Mixité sociale et fonctionnelle</i>	76
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	76
<i>Article N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions</i>	76
<i>Article N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	77
<i>Article N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	80
<i>Article N 2.4. Stationnement</i>	80
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
<i>Article N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</i>	81
<i>Article N 3.2. Desserte par les réseaux</i>	81
LEXIQUE	82

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 NONETTE-ORSONNETTE.

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

Les schémas et illustrations figurant dans le présent règlement ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

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, dont les articles :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- 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 :

Au titre de l'article R151-18° du Code de l'Urbanisme, 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 ».

- Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :

Au titre de l'article R151-20° du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les conditions d'ouverture de ces zones sont précisées en pièce n°3 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

- Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :

Au titre de l'article R151-22° du Code de l'Urbanisme, 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 :

Au titre de l'article R151-24° du Code de l'Urbanisme, 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 – DEROGATIONS DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS PREVUES AUX ARTICLES L152-4° A L152-6° DU CODE DE L'URBANISME

Uniquement dans le cadre des dispositions prévues aux articles L152-4° à L152-6° du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut :

- Par décision motivée, déroger à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :
 - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
 - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
 - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- Par décision motivée, dans les limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles du PLU :
 - Relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser,
 - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes¹ ;
 - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes²;
 - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
 - L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Ces dérogations ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine, aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du CU et aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du CU.
 - Relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.
 - Relatives à la hauteur, afin d'autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.

DG 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

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.

¹ Applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

² Applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

DG 7 –OPPOSITION A L'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 Nonette-Orsonnette 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 8 –RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Selon l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

Cette disposition est applicable sur le territoire communal.

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 –CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

Les infrastructures, superstructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones du présent PLU, sous-secteur compris. Il en est de même pour les constructions relevant de la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans l'ensemble des zones du PLU, y compris les éléments identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

DG 11 –DISPOSITIONS DEROGATOIRES A L'APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ISOLATION 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'État, 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 :

Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article [L. 621-30](#) du même code ;

Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article [L. 631-1](#) dudit code ;

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 12 –LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19° DU CODE DE L'URBANISME

Se reporter à la pièce réglementaire n°4b du dossier de PLU : livret « patrimoine » et aux pièces n°4c3 et 4c4 Plan Patrimoine.

DG 13 –ALEA INONDATION

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi) du Val-d'Issoire Issoirien.

Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU.

En cas de disposition contradictoire avec le PLU, la disposition la plus contraignante s'applique.

DG14 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES REPEREES SUR LE PLAN DE ZONAGE

LA SOUS-TRAME HUMIDE

1. Secteur d'Allier repéré sur le plan de zonage au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme

Sont interdits :

- plan d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* ;
- abattage*,
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- affouillement, remblaiement, drainage, assèchement, changement de destination (défrichement) et imperméabilisation pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'irrigation, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ainsi que pour la voie verte d'intérêt général (notamment la Via Allier) ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- abattage* (sans ou avec dessouchage) ponctuel justifié par un accès aux berges en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ; ou pour la mise en sécurité de digues.

2. Secteur de source pétrifiante repéré sur le plan de zonage au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* ;
- abattage* ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;

3. Secteurs de cours d'eau repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme

Sont **interdits** :

- retenue sur cours d'eau* ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- affouillement, remblaiement, drainage, assèchement, changement de destination (défrichement) et imperméabilisation pour :
 - o les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'irrigation, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ainsi que pour la voie verte d'intérêt général (notamment la Via Allier) ;
 - o Les aménagements d'ouvrage hydraulique ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - o accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase* de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o risque d'inondation ;
 - o recépage* de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse ;
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

4. Secteurs de retenue d'eau repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'irrigation, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

LA SOUS-TRAME OUVERTE ET SEMI-OUVERTE

1. Secteurs de prairie, pelouse sèche et lande repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme

La réduction des secteurs de prairie, pelouse sèche et lande est interdite.

Par exception, la réduction des secteurs de prairie, pelouse sèche et lande pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'irrigation, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication est admise.

LA SOUS-TRAME BOCAGERE

1. Secteurs de haies, repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- suppression ;
- coupe rase* ;
- plantation d'essence non locale* (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- plantation d'une seule essence locale* ;
- taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, sont **admis** :

- suppression justifiée par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création d'une voie verte d'intérêt général (notamment la Via Allier) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'irrigation, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase* ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
- taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

2. Secteurs d'arbres isolés, repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23° et R151-43 5° du code de l'urbanisme

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

- abattage* ;
- taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création d'une voie verte d'intérêt général (notamment la Via Allier) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'irrigation, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o dépérissement sanitaire avéré ;
 - o sécurité des biens et des personnes ;
 - o risque allergique ou toxique ;
- taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

DG15 – RISQUES DE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

La commune est concernée par l'aléa fort de retrait-gonflement d'argiles.

Les zones d'aléa du risque de retrait-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet :

<http://www.georisques.gouv.fr>.

Se reporter aux guides de recommandations présents en annexe n°5e du dossier de PLU.

DG15 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés identifiés au plan de zonage comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les opérations de gestion et d'entretien ne remettant en cause ni la nature des terrains ni le patrimoine arboré, sont autorisées.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le plan de zonage identifie deux types d'espaces boisés classés :

- Espace boisé classé à protéger ;
- Secteur de haie à créer (espace boisé classé) .

ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine, correspondant aux centres-bourgs historiques de Nonette et Orsonnette, accueillant un parc de logements anciens et une mixité de fonctions (commerces, services, habitat,...).

La zone UD est concernée par plusieurs servitudes d'utilités publiques dont le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation Val d'Allier Issoirien : il est impératif de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU.

Elle comporte un sous-secteur UDp correspondant à un secteur accueillant des ruines qu'il convient de remonter et réhabiliter, dont la vocation principale est résidentielle.

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

ARTICLE UD 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

1.1. ZONE UD :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- La sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total (dans le cas d'une extension : existant +extension).

- La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Les sous-destinations bureau et industrie sont autorisés dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum au total (dans le cas d'une extension : existant + extension).

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

2.1. ZONE UDp :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

- Les sous-destinations logements et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que l'emprise au sol des constructions corresponde à la superficie au sol des anciennes constructions³. Les extensions sont autorisées lorsque la superficie au sol des anciennes constructions est inférieure ou égale à 50 m², dans la limite de 80 m² d'emprise au sol maximum au cumul (superficie au sol des anciennes constructions+ extension).

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

ARTICLE UD 1.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur le linéaire de préservation de la diversité commerciale, identifié au titre de l'article L.151-16° sur le plan de zonage, le changement de destination n'est autorisé que pour la sous-destination artisanat et commerce de détail.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 2.1. 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.

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

En zone UD :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de parcelle bordée de plusieurs voies, la règle ci-dessus pourra ne s'appliquer qu'à une seule voie.
- Lorsqu'une construction principale (hors annexes et piscines) est déjà implantée sur la parcelle, une implantation différente est autorisée pour les autres constructions (y compris les annexes et piscines), à condition de respecter une intégration convenable dans le paysage urbain.
- Dans le cas de constructions en second rang ou de parcelles dites « en drapeau », à condition de respecter une intégration convenable dans le paysage urbain.
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des retraits différents.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- 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 UDp :

Non réglementé.

³ Sur la base des anciens vestiges constatés sur le terrain

2. Implantation des constructions le long des limites séparatives :

En zone UD :

Les constructions principales (hors annexes et piscines) implantées à l'alignement doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale. La distance par rapport aux autres limites séparatives ne doit pas être inférieure à 3 mètres.
- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait de 3 m minimum

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

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

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 toiture de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



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

De plus, la hauteur de la construction à l'égout implantée à l'alignement ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 3 m par rapport aux constructions principales existantes implantées à l'alignement 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 principales (hors annexe).

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure 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 la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

ARTICLE UD 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures:**

La zone est en partie concernée par des périmètres liés à la présence de Monuments Historiques : se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publiques.

1.1. Dispositions générales

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

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

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien.

Les constructions existantes sont restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

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

Les constructions doivent correspondre à des volumes simples.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les sorties de chaudière,... sont interdits sur la façade visible depuis la rue.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être admis sous condition d'une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

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

- Pour les vérandas, pergolas, carport, piscines, serres, annexes de moins de 20 m² à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti et de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes, à condition de disposer d'une intégration convenable dans le paysage urbain ;
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables ou les réhabilitations de constructions existantes permettant une meilleure isolation, à condition que ces dispositions ne portent pas atteinte à l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent.

1.2. Pour les constructions neuves

- L'adaptation au sol devra être cohérente, sans remblais ni déblais excessifs. Tout enrochement en pierres cyclopéennes devra être proscrit.
- La simplicité des volumes sur la base d'un plan rectangulaire devra être privilégiée (pas de plans en V au en Y).
- L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager : L'aspect des façades et la définition des rythmes des percements et des encadrements de baies, tiendra compte du contexte urbain et paysager.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants, les matériaux laissés bruts destinés à être enduits ne sont pas autorisés.
- Les projets d'expression « contemporaine » ne devront pas susciter une rupture avec les constructions avoisinantes, au contraire, ils devront créer un dialogue et une harmonie entre l'existant et le nouveau. Les volumes bas avec une écriture architecturale sobre, des matériaux de qualité et une mise en œuvre soignée seront privilégiés.

1.3. Toitures

Les toitures doivent être en 2 pans avec des pentes faibles comprises entre 35% et 45%.

Elles doivent être d'aspect tuiles canal rouge. La rénovation de la toiture à l'identique est toutefois admise.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, sauf pour les compositions architecturales contemporaines ou pour des constructions de liaison.

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

Les toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites.

Les toitures dites « en tropéziennes » sont interdites.

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

En cas de rénovation ou de restauration des constructions anciennes :

Les caractéristiques des toitures existantes sont conservées : aspect, pans et pente des toitures existantes :

- Les pentes et volumes de toitures existantes sont maintenus, notamment en cas de surélévation.
- La restauration des toitures est réalisée avec les matériaux d'aspect originel.

Les éléments de décors architecturaux doivent être conservés. Sont notamment concernés :

- Les génoises généralement composées de 3 ou 4 rangs de tuiles ou d'une alternance de tuiles et briques.
- Les corniches

Les chéneaux et descentes de chéneaux sont placés de façon à ne pas cacher ces éléments de décors.

1.4. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

La construction initiale constitue le volume de référence sur lequel l'extension doit respecter les règles de volumétrie et d'aspect pour préserver l'harmonie de l'ensemble de la construction.

Les matériaux réfléchissants, les couleurs vives sont interdits.

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

Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Lorsque les façades ne sont pas en matériaux naturels tels que les pierres ou le bois, leurs couleurs doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous.

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	253	33
165	30	31	28	66
203	*351	*396	*794	*437
549	236	*382	*524	*531

811	450	85	70	92
436	734	649	90	747
479	247	378	568	348
349	571	766	315	88
135	586	345	573	

Les teintes correspondantes/similaires issues d'autres nuanciers de façade que le nuancier proposé ci-dessus sont également autorisées.

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 (type de vernis brillants, bois exotique apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



En cas de rénovation ou de restauration des constructions anciennes :

Les constructions existantes sont restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine :

- De nouveaux percements peuvent être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade.
- Le traitement des murs est apprécié en fonction du matériau composant la façade, et de la typologie de l'immeuble.
- Les façades composées de blocs de pierres équarris destinés à rester apparents sont rejointoyées dans la teinte des pierres au nu de la pierre, sans surépaisseur (enduits en creux et en relief proscrits, de même que les enduits couvrants).
- Les enduits ne doivent laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chaînage d'angle, encadrement de baies, corniches...). Les enduits ne doivent pas détourner grossièrement les pierres de grande taille, mais ils doivent les encadrer de manière régulière et géométrique.
- Les éléments de décors architecturaux traditionnels tels que les génoises, les encadrements d'ouverture en pierre ou en brique, les arcs de décharge, les frontons, tout éléments sculptés et les chaînages d'angle en pierre maintenus visibles et entretenus.
- Les modénatures d'origine doivent être conservées et mises en valeur.

1.5. Encadrement des ouvertures/menuiserie

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.

En cas de rénovation ou de restauration des constructions anciennes :

Les modifications d'ouvertures ou nouvelles ouvertures doivent permettre de conserver des ouvertures ordonnancées et cohérentes, tout en permettant d'améliorer l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment :

- Les menuiseries doivent s'adapter à la forme des ouvertures.
- Le remplacement de fenêtre doit tenir compte de la typologie architecturale de l'immeuble.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants, les matériaux bruts destinés à être enduits ne sont pas autorisés.
- Les ferronneries et ouvrages d'art sont à conserver, à restaurer et à peindre de ton gris noir.
- Les percements sont en règle générale plus hauts que larges.
- La régularité de rythme et de proportions sur les façades à la trame régulière ne doit pas être perturbée.

Les baies vitrées sont toutefois admises.

1.6. Dispositifs de production d'énergie

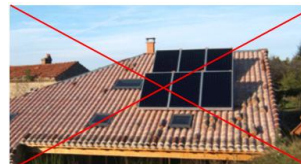
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente. Les capteurs solaires sur toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures,...) et du toit.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses et interdits sur les façades.

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc.) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

Les équipements techniques de type unité extérieure de climatisation sont dissimulés derrière un habillage d'aspect bois ou métal de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

1.7. Clôtures

Les clôtures sur l'alignement sont constituées d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif de barreaudage vertical ou d'une couvertine. Elles sont limitées à 2 m maximum.

Les clôtures sur limite séparative sont limitées à une hauteur totale de 2 m maximum et sont constituées :

- D'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif de barreaudage vertical ou d'une couvertine ;
- ou d'un muret surmonté d'un système de barreaudage ou d'un dispositif de claire voie ;
- ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées.

Les clôtures sur limite séparative séparant la zone UD d'une zone N ou A et les clôtures en zone UDp sont limitées à 1,80 m de hauteur totale et constituées :

- Soit d'une haie d'essences variées éventuellement doublé d'un grillage.
- Soit d'un muret de maximum 0,40 m éventuellement surmonté d'un grillage ;

Les murets et grillages permettront le passage de la petite faune.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs de clôture traditionnels, y compris leurs éléments de détail (piles en briques, arc, grilles et portail) doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'aspect d'origine.

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19° : se reporter au « livret patrimoine » du dossier de PLU : pièce n°4b.

ARTICLE UD 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables⁴.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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)
- 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.

Les essences allergènes sont interdites.

ARTICLE UD 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.

En zone UD :

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 70 m² de surface de plancher⁵,
- 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.

En zone UDp :

Il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher⁶, et d'au moins 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

⁴ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

⁵ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher, 2 places de 71 à 140 m² de surface de plancher, 3 places de 141 à 210 m² de surface de plancher,...

⁶ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher, 2 places de 71 à 140 m² de surface de plancher, 3 places de 141 à 210 m² de surface de plancher,...

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 3.1. 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 desserte, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UD 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.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaire et sont à la charge exclusive du propriétaire. En l'absence de réseaux, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit disposer d'un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- 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 ou de gestion des eaux pluviales sont 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.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

ZONE UG

La zone UG est une zone urbaine, principalement à vocation résidentielle. Des activités, équipements ou services peuvent toutefois être présents, permettant une mixité de fonctions modérée.

La zone UG est concernée par plusieurs servitudes d'utilités publiques dont le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation Val d'Allier Issoirien : il est impératif de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU.

La zone UG est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

Elle comporte une sous-zone UGe, correspondant au quartier de Rochetaillade, au sein de laquelle la densité n'est pas recherchée.

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

ARTICLE UG 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

1.1. La zone UG

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- La sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (dans le cas d'une extension : existant +extension).
- La sous destination activité de services avec accueil d'une clientèle est autorisée dans la limite de 100 m² de surface de plancher au total (dans le cas d'une extension : existant +extension).
- La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- La sous-destination industrie est autorisée uniquement dans le cadre d'une extension et dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum (existant +extension)
- La sous-destination entrepôt est autorisée dans la limite de 150 m² d'emprise au sol au total (dans le cas d'une extension : existant +extension).
- La sous-destination bureau est autorisée dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (dans le cas d'une extension : existant +extension).

1.2. La zone UGe

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

ARTICLE UG 1.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UG 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de parcelle bordée de plusieurs voies, la règle ci-dessus pourra ne s'appliquer qu'à une seule voie.
- Aux 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.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- 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 zone UG :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative,
- Soit en retrait de 3 m minimum.

En zone UGe :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Dans toutes les zones, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux 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.
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- 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 de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée des constructions est de 7 m à l'égout.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure 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 la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

ARTICLE UG 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures:

La zone est en partie concernée par des périmètres liés à la présence de Monuments Historiques : se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publiques.

1.1. Dispositions générales

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

La construction initiale constitue le volume de référence sur lequel l'extension doit respecter les règles de volumétrie et d'aspect pour préserver l'harmonie de l'ensemble de la construction.

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

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

Les constructions doivent correspondre à des volumes simples.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les sorties de chaudière,... sont interdits sur la façade visible depuis la rue.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être admis sous condition d'une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

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

- Pour les vérandas, pergolas, carport, piscines, serres, annexes de moins de 20 m², à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti et de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes, à condition de disposer d'une intégration convenable dans le paysage urbain ;
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables ou les réhabilitations de constructions existantes permettant une meilleure isolation, à condition que ces dispositions ne portent pas atteinte à l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent.

1.2. Toitures

Les toitures doivent être en 2 pans ou 4 pans avec des pentes faibles comprises entre 35% et 45%.

Elles doivent être d'aspect tuiles canal rouge. La rénovation de la toiture à l'identique est toutefois admise.

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 toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites.

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

Les éléments de décors architecturaux tels que les épis, galerie de faîtage,...doivent être préservés et mis en valeur.

1.3. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Les matériaux réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

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

Pour les façades en bardage, les matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les façades présentant plusieurs aspects ou matériaux sont autorisées, à condition de conserver une harmonie avec le bâti existant.

Lorsque les façades ne sont pas en matériaux naturels tels que les pierres ou le bois, leurs couleurs doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous.

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	253	33
165	30	31	28	66
203	*351	*396	*794	*437
549	236	*382	*524	*531

811	450	85	70	92
436	734	649	90	747
479	247	378	568	348
349	571	766	315	88
135	586	345	573	

Les teintes correspondantes/similaires issues d'autres nuanciers de façade que le nuancier proposé ci-dessus sont également autorisées.

En cas de rénovation ou de restauration :

Les constructions existantes sont restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine :

- Les éléments de décors architecturaux traditionnels tels que les génoises, les encadrements d'ouverture en pierre ou en brique, les arcs de décharge, les frontons, tous les éléments sculptés et les chaînages d'angle en pierre maintenus visibles et entretenus.
- 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 (type de vernis brillants, bois exotiques apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



1.4. Encadrement des ouvertures/menuiserie

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.

1.5. Dispositifs de production d'énergie

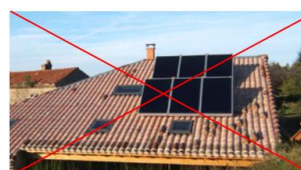
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente. Les capteurs solaires sur toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures,...) et du toit.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses et interdits sur les façades.

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

1.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,6 m maximum.

Elles sont constituées :

- D'un muret de maximum 0,6 m surmonté d'un grillage, barreaudage ou dispositif à claire-voie ;
- Ou d'un grillage ou dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées.

Les clôtures sur limite séparative entre la zone 1AU et une zone N ou A sont constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie d'essences variées. Le grillage sera adapté pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19° : se reporter au « livret patrimoine » du dossier de PLU : pièce n°4b.

Pour les continuités écologiques à protéger, repérées au titre des articles L151-23° du code de l'urbanisme : se reporter à la disposition générale n°14.

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

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables⁷.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

En zone UGe, les surfaces imperméabilisées sont limitées à :

- 50% de la parcelle maximum pour les parcelles de plus de 1000 m²
- 60% de la parcelle maximum pour les parcelles entre 400 m² et 1000 m².

En zone UG, il est fixé un pourcentage minimum de surface de pleine terre* de :

- 25% minimum pour les tènements de plus de 1000 m²
- 10% minimum pour les tènements entre 400 m² et 1000 m².

⁷ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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);
- 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.

Les essences allergènes sont interdites.

ARTICLE UG 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. De plus, il est imposé:

- La réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement,
- La réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher⁸ pour les autres destinations autorisées dans la zone,
- La réalisation d'au moins 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 3.1. 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 desserte, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UG 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.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires et sont à la charge exclusive du propriétaire. En l'absence de réseaux, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit disposer d'un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

⁸ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher, 2 places de 71 à 140 m² de surface de plancher, 3 places de 141 à 210 m² de surface de plancher,...

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- 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 ou de gestion des eaux pluviales sont 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.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

ZONE US

La zone US est une zone urbaine à vocation d'équipements et d'hébergement dédiés à l'accueil d'un public spécifique. Elle est concernée par plusieurs servitudes d'utilités publiques : il est impératif de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU.

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

ARTICLE US 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

ARTICLE US 1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
ARTICLE US 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

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

2. Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- 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 de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée des constructions est de 9 m à l'égout.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure 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 la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

ARTICLE US 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures:

1.1. Dispositions 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 pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions doivent correspondre à des volumes simples.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les sorties de chaudière,... sont interdits sur la façade visible depuis la rue.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être admis sous condition d'une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

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

- Pour les vérandas, pergolas, carport, piscines, serres, annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti et de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes, à condition de disposer d'une intégration convenable dans le paysage urbain ;
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables ou les réhabilitations de constructions existantes permettant une meilleure isolation, à condition que ces dispositions ne portent pas atteinte à l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent.

1.2. Toitures

Les toitures doivent être en 2 pans ou 4 pans avec des pentes faibles comprises entre 35% et 45%.

Elles doivent être d'aspect tuiles canal rouge. La rénovation de la toiture à l'identique est toutefois admise.

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 toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites.

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

1.3. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

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

Pour les façades en bardage, les matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les façades présentant plusieurs aspects ou matériaux sont autorisées, à condition de conserver une harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

Lorsque les façades ne sont pas en matériaux naturels tels que les pierres ou le bois, leurs couleurs doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous.

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	253	33
165	30	31	28	66
203	*351	*396	*794	*437
549	236	*382	*524	*531
811	450	85	70	92
436	734	*649	90	747
*479	247	378	568	348
*349	*571	766	315	88
135	586	*345	*573	

Les teintes correspondantes/similaires issues d'autres nuanciers de façade que le nuancier proposé ci-dessus sont également autorisées.

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 (type de vernis brillants, bois exotiques apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



1.4. Encadrement des ouvertures/menuiserie

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.

1.5. Dispositifs de production d'énergie

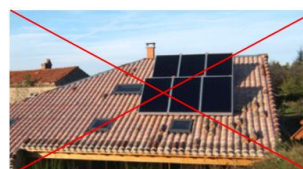
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses et interdits sur les façades.

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

1.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 2 m maximum.

Sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de l'activité, elles sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.

Les clôtures sur limite séparative séparant la zone US d'une zone N ou A sont constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie d'essences variées. Le grillage sera adapté pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Non réglementé.

ARTICLE US 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables⁹.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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);
- 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.

Les essences allergènes sont interdites.

Sauf impératifs techniques ou réglementaires liés à la nature de l'activité, les espaces de stationnement extérieurs de plus de 500 m² sont valorisés :

- Soit pour la production d'énergies renouvelables
- Soit par la réalisation d'un aménagement paysager comprenant au moins 1 arbre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE US 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 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE US 3.1. 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.

ARTICLE US 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.

⁹ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires et sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- 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 ou de gestion des eaux pluviales sont 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.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

ZONE UL

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

Elle est concernée par plusieurs servitudes d'utilités publiques et notamment le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation : il est impératif de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU.

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

ARTICLE UL 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif			X
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

Les sous-destinations locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et les équipements sportifs sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les espaces de stationnement perméable¹⁰
- Les installations liées aux équipements sportifs et de loisirs

ARTICLE UL 1.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Non réglementé.

2. Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4. Hauteur des constructions :

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



La hauteur maximum autorisée des constructions est de 4 m.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- 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 la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

¹⁰ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

ARTICLE UL 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures:**

Non réglementé.

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Pour les continuités écologiques à protéger, repérés au titre des articles L151-23° du code de l'urbanisme : se reporter à la disposition générale n°14.

ARTICLE UL 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Les constructions et aménagements sont conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables¹¹.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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.

Les essences allergènes sont interdites.

ARTICLE UL 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 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UL 3.1. 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.

¹¹ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

ARTICLE UL 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.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires et sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- 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 ou de gestion des eaux pluviales sont 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.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

ZONE 1-2-3 AU

Les zones 1-2-3 AU correspondent à une zone à urbaniser opérationnelle, principalement à vocation d'habitat.

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

Elles sont également concernées par plusieurs servitudes d'utilités publiques dont le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation : il est impératif de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU.

Il est rappelé que les prescriptions du PPNRPI s'appliquent, quelles que soient les dispositions du règlement de la zone à urbaniser.

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

ARTICLE 1-2-3 AU 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

- La sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Les sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les secteurs suivants :

- 1AU « Chemin de la Viguerie »,
- 1AU « Les Boujounes », pouvant être réalisée en 2 phases maximum
- 1AU « Vers le cimetière », parcelle n°ZC280 de la zone

Les autres zones 1AU font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones 2AU et 3AU disposent d'un échancier : il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

Lorsque la zone 2AU de la « Rue Jean Amariton » sera ouverte à l'urbanisation (selon les dispositions définies par l'échancier), la partie sud de l'opération sera soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

ARTICLE 1-2-3 AU 1.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1-2-3 AU 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions s'adaptent au profil du terrain naturel.

L'implantation des constructions doit favoriser une bonne exposition solaire, permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

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

Zone 2AU rue Amariton :

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

Dans les autres zones :

Les constructions doivent s'implanter :

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

Dans toutes les zones : les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de parcelle bordée de plusieurs voies, la règle ci-dessus pourra ne s'appliquer qu'à une seule voie.
- Dans le cas de constructions en second rang ou de parcelles dites « en drapeau », à condition de respecter une intégration convenable dans le paysage urbain, sauf pour la zone 2AU de la rue Amariton.

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

Zone 2AU rue Amariton :

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Dans les autres zones :

Les constructions doivent s'implanter :

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

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- 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 de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum autorisée des constructions est de 7 m à l'égout.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- 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.

ARTICLE 1-2-3 AU 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures:**

La zone est en partie concernée par des périmètres liés à la présence de Monuments Historiques : se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publiques.

1.1. Dispositions générales

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

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

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

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

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

Les constructions doivent correspondre à des volumes simples.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les sorties de chaudière,... sont interdits sur la façade visible depuis la rue.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être admis sous condition d'une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

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

- Pour les vérandas, pergolas, carport, piscines, serres, annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti et de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes, à condition de disposer d'une intégration convenable dans le paysage urbain ;
- Pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables ou les réhabilitations de constructions existantes permettant une meilleure isolation, à condition que ces dispositions ne portent pas atteinte à l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent.

1.2. Toitures

Les toitures doivent être en 2 pans ou 4 pans avec des pentes faibles comprises entre 35% et 45%.

Elles doivent être d'aspect tuiles canal rouge. La rénovation de la toiture à l'identique est toutefois admise.

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 toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites.

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

1.3. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Les matériaux réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

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

Pour les façades en bardage, les matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les façades présentant plusieurs aspects ou matériaux sont autorisées, à condition de conserver une harmonie avec le bâti existant.

Lorsque les façades ne sont pas en matériaux naturels tels que les pierres ou le bois, leurs couleurs doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous.

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	253	33
165	30	31	28	66
203	*351	*396	*794	*437
549	236	*382	*524	*531
811	450	85	70	92
436	734	*649	90	747
*479	247	378	568	348
*349	*571	766	315	88
135	586	*345	*573	

Les teintes correspondantes/similaires issues d'autres nuanciers de façade que le nuancier proposé ci-dessus sont également autorisées.

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 (type de vernis brillants, bois exotiques apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



1.4. Encadrement des ouvertures/menuiserie

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.

1.5. Dispositifs de production d'énergie

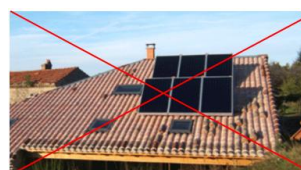
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente. Les capteurs solaires sur toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures,...) et du toit.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses et interdits sur les façades.

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

1.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,6 m maximum.

Elles sont constituées :

- D'un muret de maximum 0,6 m surmonté d'un grillage, barreaudage ou dispositif à claire-voie ;
- Ou d'un grillage ou dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées.

Les clôtures sur limite séparative séparant la zone 1AU, 2AU ou 3AU d'une zone N ou A sont constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie d'essences variées. Le grillage sera adapté pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Pour les continuités écologiques à protéger, repérés au titre des articles L151-23° ou L113-30° du code de l'urbanisme : se reporter à la disposition générale n°14.

ARTICLE 1-2-3 AU 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables¹².

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

À l'exception de la zone 2AU de la rue Amariton :

Il est fixé un pourcentage minimum de surface de pleine terre* de 25% par parcelle ou lot.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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);
- 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.

Les essences allergènes sont interdites.

Les espaces de stationnement extérieurs de plus de 500 m² sont valorisés :

- Soit pour la production d'énergies renouvelables
- Soit par la réalisation d'un aménagement paysager comprenant au moins 1 arbre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE 1-2-3 AU 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. De plus, il est imposé:

- La réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement,
- La réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher¹³ pour les autres destinations autorisées dans la zone,
- La réalisation d'au moins 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1-2-3 AU 3.1. 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.

¹² Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

¹³ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher, 2 places de 71 à 140 m² de surface de plancher, 3 places de 141 à 210 m² de surface de plancher,...

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, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE 1-2-3 AU 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.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires et sont à la charge exclusive du propriétaire. En l'absence de réseaux, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit disposer d'un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- 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 ou de gestion des eaux pluviales sont 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.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

ZONE 1AUS

La zone 1AUs est une zone à urbaniser opérationnelle, à vocation d'équipements et de services, dédiée au développement du centre thérapeutique de recherche.

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

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

ARTICLE 1AUs 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

ARTICLE 1AUs 1.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUs 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

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

Lorsque les limites séparatives sont internes à la zone 1AUs, les constructions doivent s'implanter :

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

Lorsque les limites séparatives sont extérieures à la zone 1AUs, les constructions doivent au moins s'implanter avec un retrait égal à la hauteur à l'égout de la construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- 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 de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum des constructions autorisée est de 9 m à l'égout.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- 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.

ARTICLE 1AU 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures:

1.1. Dispositions 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 pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions doivent correspondre à des volumes simples.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les sorties de chaudière,... sont interdits sur la façade visible depuis la rue.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être admis sous condition d'une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

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

- Pour les vérandas, pergolas, carport, piscines, serres, annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti et de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes, à condition de disposer d'une intégration convenable dans le paysage urbain ;
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables ou les réhabilitations de constructions existantes permettant une meilleure isolation, à condition que ces dispositions ne portent pas atteinte à l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent.

1.2. Toitures

Les toitures doivent être en 2 pans ou 4 pans avec des pentes faibles comprises entre 35% et 45%.

Elles doivent être d'aspect tuiles canal rouge. La rénovation de la toiture à l'identique est toutefois admise.

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 toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites.

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

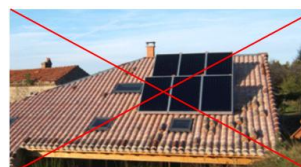
1.3. Dispositifs de production d'énergie

Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente.

Les capteurs solaires sur toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures,...) et du toit.



Panneaux encastrés

Panneaux posés parallèlement
à la pente du toitPanneaux posés
sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses et interdits sur les façades.

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

1.4. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

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

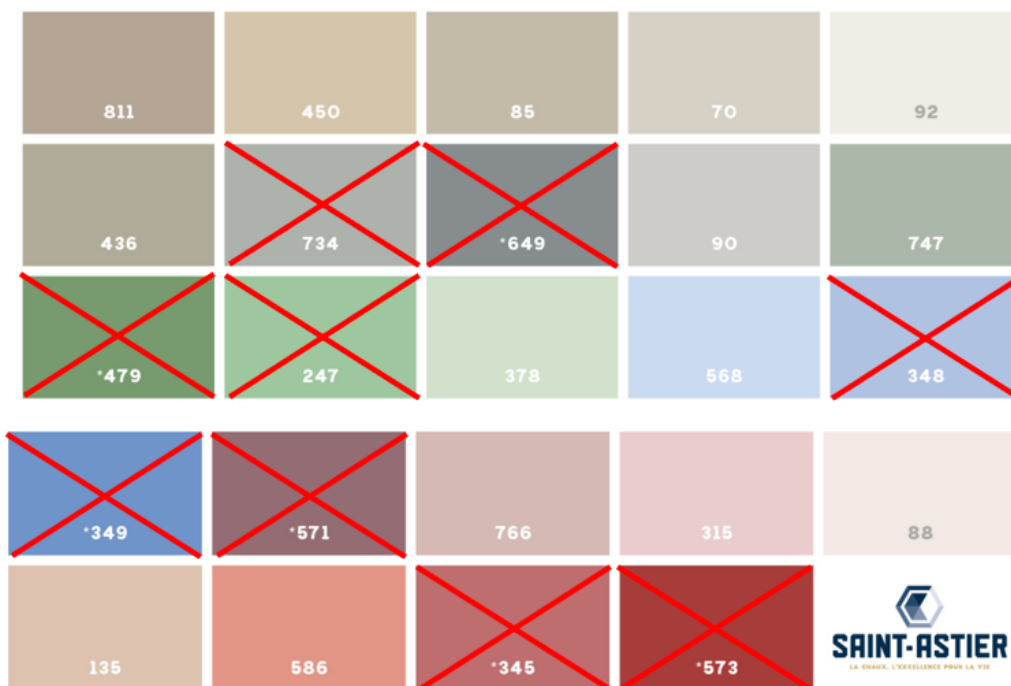
Pour les façades en bardage, les matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les façades présentant plusieurs aspects ou matériaux sont autorisées, à condition de conserver une harmonie avec le bâti existant.

Les matériaux réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

Lorsque les façades ne sont pas en matériaux naturels tels que les pierres ou le bois, leurs couleurs doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous.

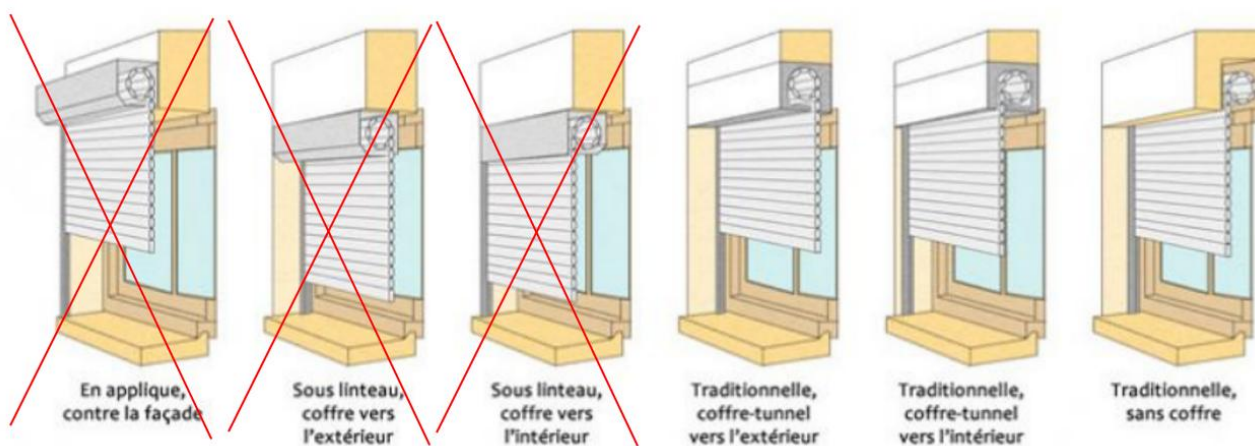
20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	253	33
165	30	31	28	66
203	*351	*396	*794	*437
549	236	*382	*524	*531



Les teintes correspondantes/similaires issues d'autres nuanciers de façade que le nuancier proposé ci-dessus sont également autorisées.

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 (type de vernis brillants, bois exotiques apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



1.5. Encadrement des ouvertures/menuiserie

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.

1.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 2 m maximum. Sauf impératif technique ou réglementaire lié à la nature de l'activité, les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Non réglementé.

ARTICLE 1AUs 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables¹⁴.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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);
- 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.

Sauf impératifs techniques ou réglementaires liés à la nature de l'activité, les espaces de stationnement extérieurs de plus de 500 m² sont valorisés :

- Soit pour la production d'énergies renouvelables
- Soit par la réalisation d'un aménagement paysager comprenant au moins 1 arbre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE 1AUs 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.

1. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUs 3.1. 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.

¹⁴ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

ARTICLE 1AUs 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.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires et sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- 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 ou de gestion des eaux pluviales sont 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.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

ZONE AGRICOLE

La zone agricole est une zone, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer sans contrainte. Elle comprend également des hameaux et constructions isolées, non liés à l'activité agricole, situés au sein d'espace agricole, pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

La zone agricole comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles
- Un sous-secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant la reconversion d'un site économique.

Les zones agricoles sont concernées par plusieurs servitudes d'utilités publiques dont le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation: il est impératif de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU.

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

ARTICLE A 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ¹⁵		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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

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'emprise au sol existante et d'une superficie de plancher maximum de **250 m² au total (existant + extension)**.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière, 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 :

¹⁵ 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.

- d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
- Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les projets d'installation de photovoltaïque au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés à condition :
 - o De ne pas remettre en cause la préservation des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage ;
 - o Et de ne générer ni consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ni artificialisation des sols, au sens de la réglementation en vigueur (notamment la Loi Climat et Résilience) ;

Les installations liées à l'autoconsommation doivent être implantées à moins de 25 m du bâtiment bénéficiant du dispositif.

- Les chemins pédestres, cyclistes ou équestres.
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En zone Ap :**1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ¹⁶	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

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 la surface de plancher existante 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 l'unité foncière, 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 et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
- Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

¹⁶ 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.

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

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable non implantés sur un bâtiment existant ou non liés à un usage domestique ou accessoire à la construction.

Sont autorisés :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les chemins pédestres, cyclistes ou équestres.
- Les installations de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable au sol liées à l'autoconsommation doivent être implantées à moins de 25 m du bâtiment bénéficiant du dispositif.

En zone Ae :**1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ¹⁷	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 avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

¹⁷ 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 sous-destinations restauration, autres hébergements touristiques, artisanat et commerce de détail, activités de services avec accueil d'une clientèle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacle, industries, bureaux et entrepôts sont autorisés :

- Par aménagement et changement de destination des bâtiments existants
- Par extension ou annexe, dans la limite de 50% de l'emprise au sol total des bâtiments présents, à partir de la date d'approbation du PLU.

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés à condition :
 - o De ne pas remettre en cause la préservation des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage ;
 - o Et de ne générer ni consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ni artificialisation des sols, au sens de la réglementation en vigueur (notamment issue de la Loi Climat et Résilience) ;
- Les chemins pédestres, cyclistes ou équestres.
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

ARTICLE A 1.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à 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.

2. Implantation des constructions le long des limites séparatives :

En zones A et Ap :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative,
- Soit en retrait de 3 m minimum.

Dans toutes les zones, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

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

En zone Ae :

Pour les limites séparatives extérieures à la zone Ae (limitrophes avec une autre zone), les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum.

Dans les autres cas : non réglementé.

3. Implantation par rapport aux constructions 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 toiture de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum des constructions autorisée est de :

- 12 m à l'égout pour les bâtiments agricoles
- 9 m à l'égout pour les habitations
- 4 m à l'égout pour les annexes des habitations

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure 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 la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

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

1. Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures:

La zone est en partie concernée par des périmètres liés à la présence de Monuments Historiques : se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publiques.

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Les constructions doivent correspondre à des volumes simples.

Les éléments non traditionnels spécifiques ou de caractère technologique tels que les paraboles, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les sorties de chaudière,... sont interdits sur la façade visible depuis la rue.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être admis sous condition d'une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

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

- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, vérandas, pergolas, carport, piscines, serres, tunnels, à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti et de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, répondant à des exigences techniques différentes, à condition de disposer d'une intégration convenable dans le paysage urbain ;
- Pour les extensions des constructions existantes, à condition de s'inscrire en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables ou les réhabilitations de constructions existantes permettant une meilleure isolation, à condition que ces dispositions ne portent pas atteinte à l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent.

1.2. Toitures

Les toitures doivent être en 2 pans ou 4 pans avec des pentes faibles comprises entre 35% et 45%.

Elles doivent être d'aspect tuiles canal rouge. La rénovation de la toiture à l'identique est toutefois admise.

Les toitures des bâtiments agricoles peuvent disposer d'un pourcentage de pente inférieure ou de toitures terrasses. L'aspect de leur couverture doit être dans les tons rouges ou bruns.

Les éléments de décors architecturaux tels que les épis, galerie de faîtage,...doivent être préservés et mis en valeur.

1.3. Façades

Pour les constructions hors constructions agricoles :

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

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

Pour les façades en bardage, les matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les façades présentant plusieurs aspects ou matériaux sont autorisées, à condition de conserver une harmonie avec le bâti existant.

Lorsque les façades ne sont pas en matériaux naturels tels que les pierres ou le bois, leurs couleurs doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous.

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	253	33
165	30	31	28	66
203	*351	*396	*794	*437
549	236	*382	*524	*531

811	450	85	70	92
436	734	649	90	747
479	247	378	568	348
349	571	766	315	88
135	586	345	573	

Les teintes correspondantes/similaires issues d'autres nuanciers de façade que le nuancier proposé ci-dessus sont également autorisées.

En cas de rénovation ou de restauration :

Les constructions existantes sont restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine :

- Les éléments de décors architecturaux traditionnels tels que les génoises, les encadrements d'ouverture en pierre ou en brique, les arcs de décharge, les frontons, tous éléments sculptés et les chaînages d'angle en pierre maintenus visibles et entretenus.
- 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 (type de vernis brillants, bois exotiques apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

Pour les constructions agricoles :

Les couleurs de façades et d'ouvrages spécifiques (tunnels, ...) doivent favoriser l'intégration du bâtiment ou de l'ouvrage au sein du paysage agricole, tout en tenant compte des impératifs techniques liés à l'activité : les tons bruns ou marron sont à privilégier.

1.4. Dispositifs de production d'énergie

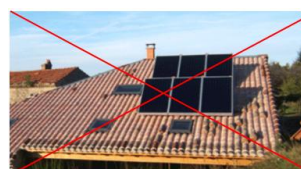
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente. Les capteurs solaires sur toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures,...) et du toit.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses et interdits sur les façades.

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

1.5. Gestion des déblais/remblais

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains sur lesquels elles s'implantent.

Le niveau des plateformes d'implantation des constructions doit être défini de manière à rechercher le plus possible une égalité volumétrique des déblais / remblais.

La hauteur maximale des déblais / remblais est limitée à 2 mètres.



1.6. Encadrement des ouvertures/menuiserie

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.

1.7. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,6 m maximum.

Elles sont constituées d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19° : se reporter au « livret patrimoine » du dossier de PLU : pièce n°4b.

Pour les continuités écologiques à protéger, repérés au titre des articles L151-23° du code de l'urbanisme : se reporter à la disposition générale n°14.

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

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Tout projet recherche à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables¹⁸.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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);
- 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.

¹⁸ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

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. De plus, il est imposé :

- La réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement,
- En zone Ae, la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher¹⁹ pour les autres destinations autorisées dans la zone,
- La réalisation d'au moins 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement extérieurs de plus de 500 m² sont valorisés :

- Soit pour la production d'énergies renouvelables
- Soit par la réalisation d'un aménagement paysager comprenant au moins 1 arbre pour 2 places de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1. 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, 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.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires et sont à la charge exclusive du propriétaire. En l'absence de réseaux, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit disposer d'un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes.

¹⁹ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher, 2 places de 71 à 140 m² de surface de plancher, 3 places de 141 à 210 m² de surface de plancher,...

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention ou de gestion des eaux pluviales sont 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.

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

ZONE NATURELLE

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

La zone naturelle comporte :

- Une sous-zone Nn, zone naturelle concernée par des enjeux écologiques, de protection stricte ;
- Une sous-zone Nn*, zone naturelle concernée par la ZSC Natura 2000 vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes ;
- Un sous-secteur Ne, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permettant l'évolution d'activités existantes ;
- Un sous-secteur NI, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le développement touristique et de loisirs de la butte de Nonette.

Les zones naturelles sont concernées par plusieurs servitudes d'utilités publiques dont le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation : il est impératif de se reporter à la pièce n°5a du dossier de PLU et plus particulièrement aux prescriptions du PPRNPi val d'Allier issorien.

Il est rappelé que les prescriptions du PPRNPi s'appliquent, quelles que soient les dispositions du règlement de la zone N.

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

ARTICLE N 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone N :

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ²⁰	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

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% d'emprise au sol et d'une surface de plancher de maximum de **250 m² total (existant + extension)**.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière, 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 :

²⁰ 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.

- d'être nécessaire aux services publics d'intérêt collectif et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
- Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable non implantés sur un bâtiment existant ou non liés à un usage domestique ou accessoire à la construction.

Sont autorisés :

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les chemins pédestres, cyclistes ou équestres.

En zone Nn :**1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ²¹	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisés pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans 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 et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
- Et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable non implantés sur un bâtiment existant ou non liés à un usage domestique ou non accessoires à la construction.
- La création de nouveaux plans d'eau ;
- Les affouillements, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation sauf pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau et du réseau d'irrigation, de cheminements piétons et voies vertes

²¹ 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.

d'intérêt général (notamment la Via Allier), d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;

- Le reprofilage des berges des plans d'eau ;
- La plantation de résineux et de peuplier.

Sont autorisés :

- Les chemins pédestres, cyclistes ou équestres, y compris les voies vertes.

En zone Nn* :

1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :

Toute construction est interdite, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Sont interdits :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- création de plans d'eau ;
- plantation.

En zone NL :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ²²	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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

²² 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.

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

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux.
- Les véhicules hors d'usage.
- Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable non implantés sur un bâtiment existant ou non liés à un usage domestique ou accessoire à la construction.

Sont autorisés:

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à la valorisation du site ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone dédiée au tourisme et activités de loisirs.
- Les chemins pédestres, cyclistes ou équestres.

En zone Ne :**1. Constructions dont la destination et/ou sous-destination est autorisée, interdite ou soumise à conditions particulières :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles ²³	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 avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

²³ 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 aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisés pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

Les sous-destinations restauration, autres hébergements touristiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et salles d'art et de spectacles sont autorisées :

- par aménagement et changement de destination des bâtiments existants
- par extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol total du bâtiment existant, à partir de la date d'approbation du PLU.
- Pour de nouvelles constructions, dans la limite de 20% de l'emprise au sol déjà existante à la date d'approbation du PLU, au sein de la zone Ne.

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

Sont interdits :

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les projets d'installation de photovoltaïques au sol ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés à condition :
 - o De ne pas remettre en cause la préservation des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage ;
 - o Et de ne générer ni consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ni artificialisation des sols, au sens de la réglementation en vigueur (notamment issue de la Loi Climat et Résilience) ;
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à la valorisation du site ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone la vocation de la zone dédiée au tourisme, hébergement touristique et activités de loisirs.
- Les chemins pédestres, cyclistes ou équestres.

ARTICLE N 1.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1. 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.

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 recul minimum de 3 m par rapport à 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.

2. Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

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

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.

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

En zones Ne, Nn et NL : non réglementé.

En zones N : 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 toiture de la construction ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



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

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure 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 la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

ARTICLE N 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone est en partie concernée par des périmètres liés à la présence de Monuments Historiques : se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publiques.

1.1. Dispositions générales

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades.

La construction initiale constitue le volume de référence sur lequel l'extension doit respecter les règles de volumétrie et d'aspect pour préserver l'harmonie de l'ensemble de la construction.

1.2. Toitures

Les toitures doivent être en 2 pans ou 4 pans avec des pentes faibles comprises entre 35% et 45%.

Elles doivent être d'aspect tuiles canal rouge. La rénovation de la toiture à l'identique est toutefois admise.

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 toitures à une seule pente, non adossées, sont interdites.

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

La rénovation de toitures à l'identique est autorisée.

Les éléments de décors architecturaux tels que les épis, galerie de faîtage,...doivent être préservés et mis en valeur.

1.3. Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des 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.

Dans tous les cas, les matériaux réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

Les teintes de façade doivent être claires, s'intégrant dans l'environnement bâti proche.

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

Pour les façades en bardage, les matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Lorsque les façades ne sont pas en matériaux naturels tels que les pierres ou le bois, leurs couleurs doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous.

20	57	75	86	23
78	216	29	26	24
21	25	96	253	33
165	30	31	28	66
203	*351	*396	*794	*437
549	236	*382	*524	*531

811	450	85	70	92
436	734	649	90	747
479	247	378	568	348
349	571	766	315	88
135	586	345	573	

Les teintes correspondantes/similaires issues d'autres nuanciers de façade que le nuancier proposé ci-dessus sont également autorisées.

En cas de rénovation ou de restauration :

Les constructions existantes sont restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine :

- Les éléments de décors architecturaux traditionnels tels que les génoises, les encadrements d'ouverture en pierre ou en brique, les arcs de décharge, les frontons, tous les éléments sculptés et les chaînages d'angle en pierre maintenus visibles et entretenus.
- 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 (type de vernis brillants, bois exotiques apparents, quincailleries et ferronneries trop affirmées ou soulignées à la peinture notamment).

1.4. Encadrement des ouvertures/menuiserie

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.

1.5. Dispositifs de production d'énergie

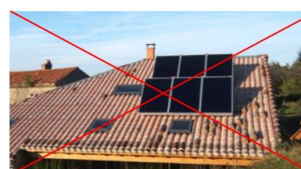
Les dispositifs de captage d'énergie doivent être posés parallèlement à la pente du toit, lorsque la toiture est en pente. Les capteurs solaires sur toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures,...) et du toit.



Panneaux encastrés



Panneaux posés parallèlement à la pente du toit



Panneaux posés sans respecter la pente du toit

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures terrasses et interdits sur les façades.

Les autres éléments techniques ou bioclimatiques (antenne, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructure surajouté imposant incompatible avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

1.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,6 m maximum.

Elles sont constituées d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant

2. Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L151-19° et L151-23° du Code de l'urbanisme:

Pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19° : se reporter au « livret patrimoine » du dossier de PLU : pièce n°4b.

Pour les continuités écologiques à protéger, repérés au titre des articles L151-23° du code de l'urbanisme : se reporter à la disposition générale n°14.

ARTICLE N 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Tout projet recherche à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement extérieurs sont perméables²⁴.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées.

2. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

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.

ARTICLE N 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.

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération. De plus, il est imposé en zone Ne:

- La réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement,
- La réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher²⁵ pour les autres destinations autorisées dans la zone,
- La réalisation d'au moins 1 emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement extérieurs de plus de 500 m² sont valorisés :

- Soit pour la production d'énergies renouvelables

²⁴ Sont considérés comme perméables : les espaces de pleine terre, les mélanges terre-pierre, les matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minérale ainsi que toute surface non imperméabilisée.

²⁵ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 70 m² de surface de plancher, 2 places de 71 à 140 m² de surface de plancher, 3 places de 141 à 210 m² de surface de plancher,...

- Soit par la réalisation d'un aménagement paysager comprenant au moins 1 arbre pour 2 places de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1. 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, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE N 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.

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.

Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires et sont à la charge exclusive du propriétaire. En l'absence de réseaux, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit disposer d'un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens).

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes, les eaux pluviales doivent :

- Soit être raccordées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite compatible avec les capacités d'écoulement du réseau ;
- 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 ou de gestion des eaux pluviales sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

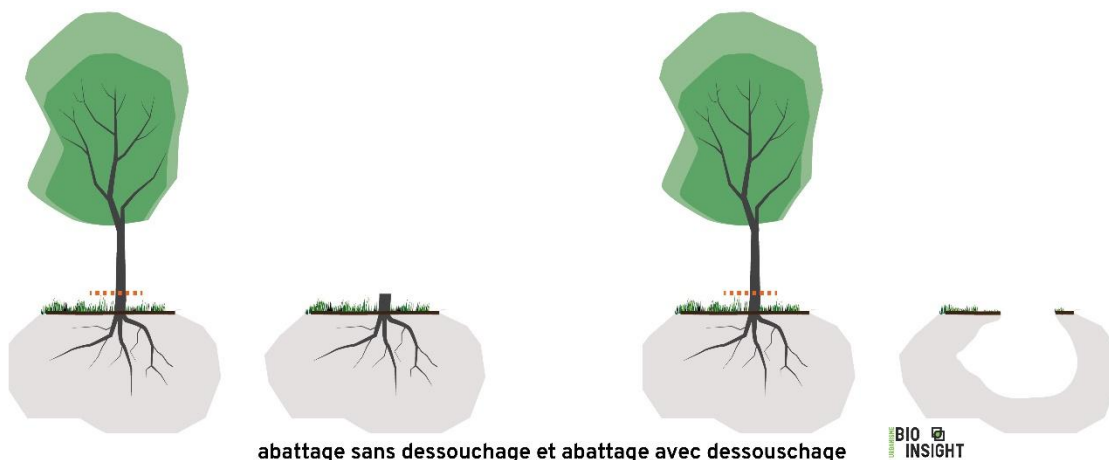
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont réalisés, sauf contraintes particulières liées à la nature de l'opération.

LEXIQUE

Abattage : opération qui consiste à faire tomber un arbre sur pied en le coupant à sa base. Un abattage sans dessouchage permet le recépage*.



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.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Caravanes

En application de l'article R111-47° du CU, « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

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.

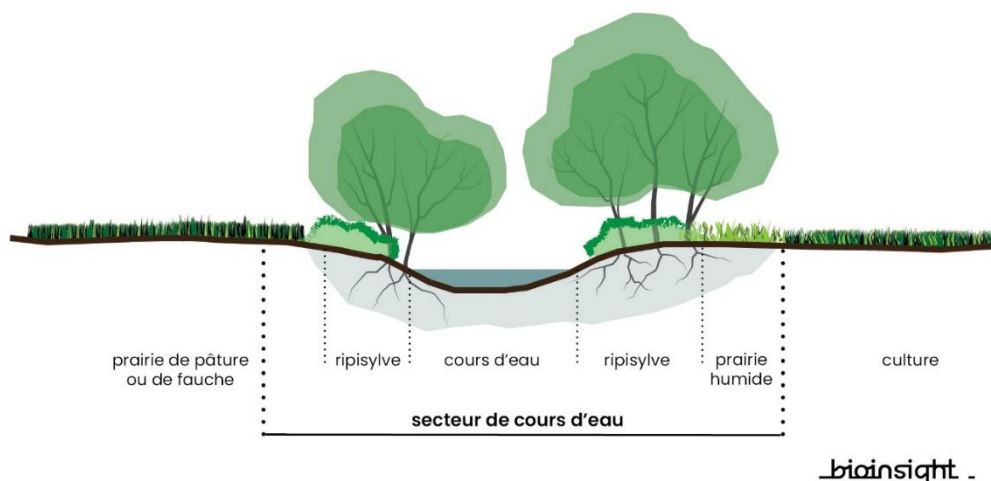
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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 : coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement* ou d'un périmètre dont **le sol est ainsi mis à nu et perd totalement son couvert végétal** (mis à part un ou deux arbres parfois laissés).

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

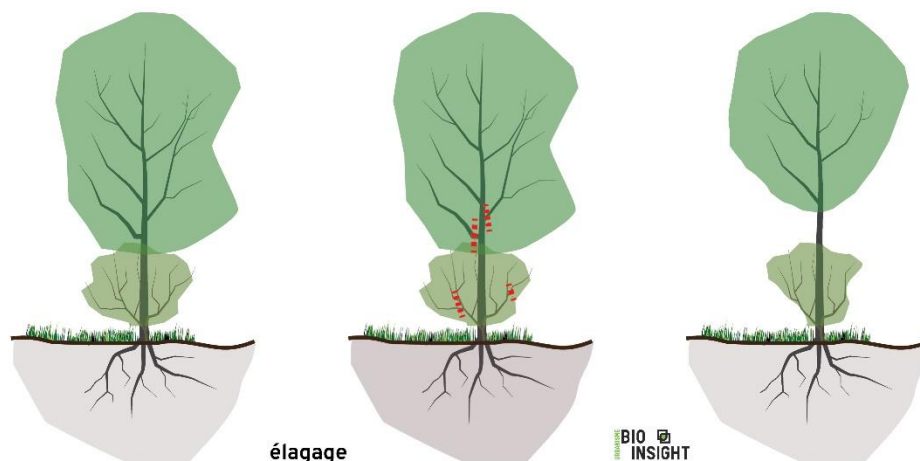


Défrichement : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » (L341-1 du Code forestier). Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quel que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichement est réalisée. Une coupe rase* avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement* d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement* transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichement est au sol ce que l'abattage* est à un arbre et une coupe rase* est à un peuplement*.

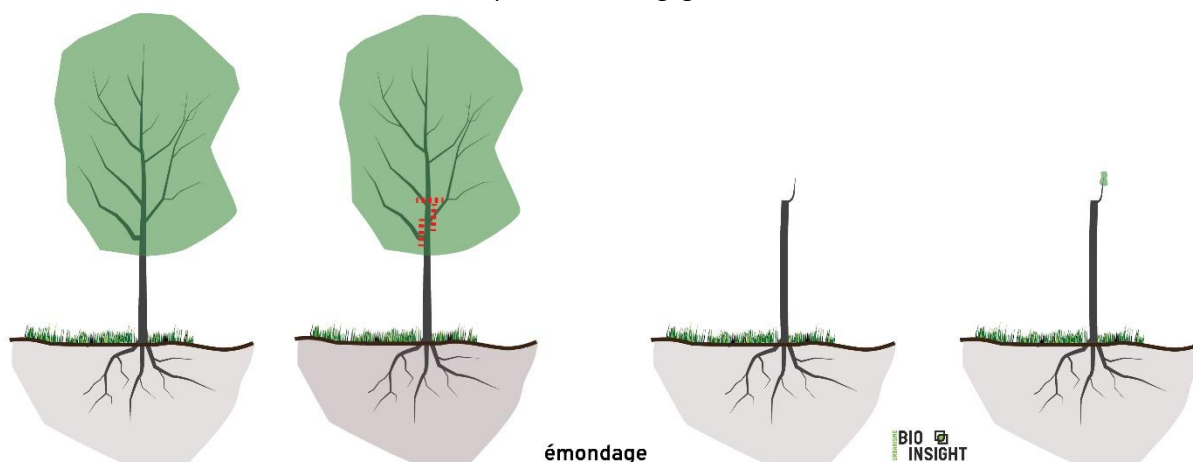
Dessouchage : Opération visant à retirer les souches et racines d'un arbre abattu.

Plantes d'essences non locales : Plantes introduites localement car non spontanées.

Élagage : c'est un prélèvement ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec la taille* et l'émondage d'un arbre ou d'une haie.



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



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.

Espèces exotiques envahissantes : selon le règlement Européen R1143 / 2014, une espèce exotique envahissante est « une espèce exotique [allochtone ou non autochtone ; exogène ou non indigène] dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et les dits services ».

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

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.

Habitation légère de Loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37° du CU).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre l'égout de toit ou l'acrotère 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 toit ou au sommet de l'acrotère de la construction, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Modénature

Les modénatures désignent tous les moyens utilisés pour animer une façade : éléments rapportés, motifs nés de la juxtaposition de divers aspects de surface, de vides et de pleins... : ensemble des décors en relief appliqués à la façade.

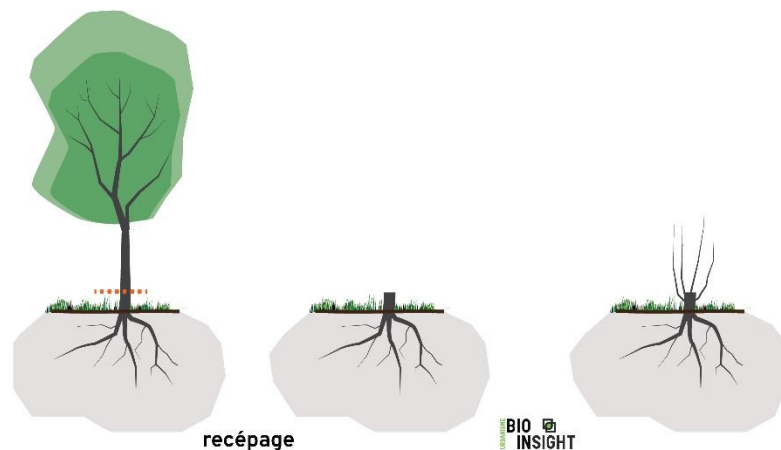
Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016

Peuplement forestier : un peuplement forestier est défini en tenant compte de sa composition en essences dominantes ainsi que de sa structure (futaie régulière, futaie jardinée, taillis...).

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



recépage

BIO
INSIGHT

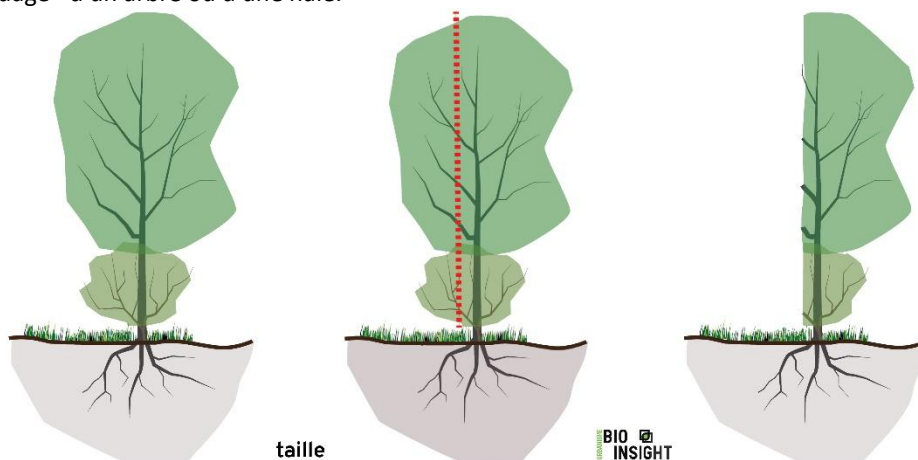
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51° du CU).

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-41° du CU).

Taille : c'est prélèvement non ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie qui vise une forme spécifique à comparer avec l'élagage* et l'émondage* d'un arbre ou d'une haie.



taille

BIO
INSIGHT

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques