



DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

Commune de GRÉSIN

Plan Local d'Urbanisme

5 // Règlement écrit

Arrêt du projet de PLU en
Conseil Municipal du 13 Décembre 2018



- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél : 04.72.04.93.83 - Fax : 04.72.04.93.88

E.mail : contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax : 04.72.71.89.35

E.mail : contact@act-etudes.com

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE	4
SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
SECTION 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
SECTION 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
SECTION 4 - AUTRES PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES	5
SOUS-TITRE II - DÉFINITIONS DE BASE ET MODALITÉS D'APPLICATION DE CERTAINES RÈGLES	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	13
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX	14
SECTION 2 - DISPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE TERRITOIRE.....	14
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	15
SECTION 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET AUX SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	16
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONES U.....	18
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.....	18
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	25
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	29
ZONES AU	30
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.....	30
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	34
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
ZONES A.....	38
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.....	38
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	43
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	47
ZONES N.....	48
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.....	48
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux	51

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent titre I est composé de deux parties :

- ➔ le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- ➔ le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **GRESIN**.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

SECTION 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- À l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et l'ensemble des articles en vigueur,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs,
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées au Code de l'Urbanisme,
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique,
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et selon la réglementation en vigueur,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7 : lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.
- Le principe de réciprocité concernant les règles d'implantation des bâtiments agricoles,
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

SECTION 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelle et forestière (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

- **Les zones urbaines**

Les zones urbaines sont dites "zones U". 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 zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites "zones A". 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les extensions ou annexes aux bâtiments existants autres qu'agricoles, les changements de destination et aménagements prévus selon la réglementation en vigueur et dans les conditions fixées par celle-ci.

- **Les zones naturelles et forestières**

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les extensions ou annexes aux bâtiments existants autres qu'agricoles, les changements de destination et aménagements prévus selon la réglementation en vigueur et dans les conditions fixées par celle-ci.

SECTION 4 – AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le PLU définit également :

- **Les emplacements réservés**

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général sont fixés. Chaque emplacement réservé est délimité sur le plan de zonage et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés reportée sur le plan.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Des secteurs sont délimités dans lesquels sont définies des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent à celles du présent règlement.

- **Les éléments bâtis protégés au titre du patrimoine**

Des éléments bâtis sont identifiés sur le plan de zonage pour leur valeur paysagère et patrimoniale à préserver. Il s'agit d'éléments bâtis remarquables. Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 3 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les éléments paysagers protégés au motif d'ordre écologique**

Des éléments du paysage sont identifiés sur le plan de zonage pour leur fonctionnalité dans la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Il s'agit de boisements et d'alignement d'arbres remarquables. Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 4 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les zones soumises à une protection de captage d'eaux potables**

Les secteurs de la commune concernés par un périmètre de protection de captage sont reportés par le plan de zonage.

Au sein des périmètres de protection immédiate, sont interdites toutes activités à l'exception de celles d'entretien des ouvrages et des périmètres de protection.

Au sein des périmètres de protection rapprochée, sont interdits :

- les constructions de toute nature cependant l'aménagement de bâtiment n'engendrant pas une augmentation du volume d'eaux usées peuvent être tolérées ;
- les dépôts et le stockage de produits chimiques, fermentescibles et radioactifs ;
- les canalisations d'eaux usées ;
- les excavations et l'exploitation de matériaux du sous-sol ;
- le captage des eaux souterraines.

Dans les secteurs couverts par une servitude d'utilité publique liée à un périmètre de protection de captage, les dispositions de cette servitude s'appliquent en plus.

- **Les bâtiments agricoles accueillant du bétail à titre d'information**

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement - Exhaussement des sols

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

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération et une emprise publique, une voie ouverte à la circulation ou un emplacement réservé.

Annexes à l'habitation

Une annexe correspond à une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités d'une construction dite principale.

L'annexe est accolée ou distante de la construction principale, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. L'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle ne doit pas avoir un usage d'habitation (exemples : abri de jardin, piscine, bûcher, garage...).

Nota : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un proche, s'il respecte les principes énoncés ci-dessus, est considéré comme une annexe.

Balcon

Un balcon correspond à une plate-forme en saillie d'un bâtiment, accessible directement depuis ce même bâtiment par le biais d'une ou plusieurs portes-fenêtres.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation de plus de 0,60 mètre à compter du sol naturel, les clôtures et les piscines.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichage

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

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

Destinations et sous-destination

Les destinations de constructions sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Pour la destination " habitation " :

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Pour la destination " commerce et activités de service " :

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour les destinations ou sous-destinations visées aux alinéas 3° et 4°, les parties à usage « hébergement, loge ou logement directement liés et nécessaires aux activités » sont obligatoirement incluses dans le bâtiment principal et limitées à un pourcentage maximum des surfaces de plancher ou à une surface de plancher définie maximale.

Distance entre deux constructions sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

Emplacements Réservés

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. Cette disposition enclenche un droit de délaissement. Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Espace de vie extérieur

Un espace extérieur, jusqu'à 5 mètres à compter du bâtiment principal, est considéré comme « espace de vie extérieur » s'il respecte au moins un des principes suivants :

- un accès direct depuis la maison donne sur l'espace (porte, porte fenêtre) ;
- l'espace est aménagé comme espace de vie (terrasse, piscine).

Extension

Une extension est, soit une surélévation, soit une construction horizontale, contiguë à la construction principale existante avec laquelle elle doit présenter un lien fonctionnel. Ses dimensions sont inférieures à celles de la construction existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues au PLU.

Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)

Il s'agit des limites entre les propriétés voisines (hors limites avec les emprises publiques). On distingue deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui aboutissent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui sont opposées à la limite avec l'emprise publique et qui n'aboutissent que sur les limites séparatives.

Piscine

Une piscine est une annexe, construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation, elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières sauf règles spécifiques explicitement mentionnées. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Ruine

Une ruine est un bâtiment dont le clos et/ou le couvert ne sont pas assurés.

Stationnement véhicules motorisés

Les places de stationnement banalisées sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

- Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ou un nombre de logement ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, celui-ci peut être plafonné par des dispositions au regard de la surface de plancher. De même, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet.

- Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

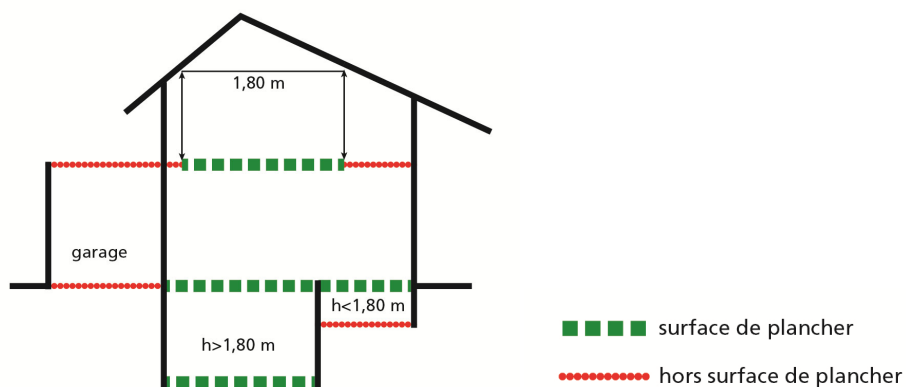
La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et que leur traitement limite l'imperméabilisation des sols.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Surfaces comprises ou non dans la surface de plancher

Terrasse

Une terrasse correspond à toutes surfaces à l'air libre aménagée et accessible devant un logement ou un autre local et se trouvant au-dessus d'un local inférieur.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Voie privée ouverte à la circulation

Voie de propriété privée sur laquelle est autorisée la circulation automobile.

Zone humide

Une zone humide est constituée de terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Il s'agit de zones sensibles protégées pour leur richesse écologique et pour leur rôle hydrologique, notamment dans la régulation des crues.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

- **Édification de clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf grillage unique, dans l'ensemble des zones du PLU conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

- **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été édifié conformément aux dispositions de l'article L.11-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

- **Construction d'ouvrages techniques publics**

En dépit des dispositions réglementaires édictée au sein de la section « destination des constructions, usages des sols et nature d'activité » de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées au sein des sections « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Équipements et réseaux » du règlement de la zone concernée.

- **Travaux sur bâti existant**

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

- **Découvertes archéologiques**

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

SECTION 2 - DISPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE TERRITOIRE

- **Gestion des eaux usées et assainissement**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de Grésin, annexé au PLU. Concernant l'assainissement non collectif, il convient de se reporter aux préconisations par secteurs faites par le SIEGA, également présentes dans les annexes sanitaires du PLU.

- **Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou l'infiltration sur la parcelle, ou tout autre dispositif permettant de ne pas rejeter les eaux pluviales sur l'espace public ou sur les parcelles voisines.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En référence à l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments du petit patrimoine bâti et des bâtiments d'intérêt architectural sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Les règles applicables aux occupations du sol intervenant sur un élément bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L.113-10 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

b) Sont autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou dans le cadre d'un projet contemporain dont les éléments architecturaux, même de natures et de styles différents du bâtiment d'origine, participeront à leur mise en valeur.

c) Sont également autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Éléments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 :

N°	Description	Localisation	N° parcelle	Photo
1	Croix	Place de la Mairie	A 632	
2	Tour	Impasse du Château	A 1133	
3	La Maréchale	Route de la Maréchale	A 392	
4	Mur pierres sèches	Route de la Maréchale	A 613 - A 614	

SECTION 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET AUX SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.

Pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, s'impose une demande de déclaration préalable.

- **Boisements et pelouses sèches**

Les boisements et les pelouses sèches identifiés au plan de zonage comme éléments du patrimoine paysager à protéger ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

- **Zones humides**

Les zones humides identifiées au plan de zonage ne doivent pas être détruites. Elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Zone Ua : zone urbaine du chef-lieu et des hameaux

Zone Ueq : zone urbaine d'équipements publics

Zone Ue : zone urbaine d'activités économiques

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Ua	Ueq	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	A	I	I
	Hébergement	A	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	ASC	ASC	ASC
	Restauration	A	A	A
	Commerce de gros	I	I	A
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A
	Cinéma	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	I
	Salles d'art et de spectacles	A	A	I
	Équipements sportifs	A	A	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	A
	Entrepôt	I	I	A
	Bureau	A	I	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I

Autorisé A

Autorisé sous conditions ASC

Interdit I

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement en zones Ua et Ueq ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, matériaux, combustibles solides ou liquides et déchets, etc) en zones Ua et Ueq ;
- les dépôts de véhicules ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes sur une parcelle non bâtie pour une durée supérieure à trois mois ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Autorisés sous conditions :

- le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de plancher soit limitée à 300m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant et pour limiter les nuisances supportées par le voisinage ;
- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les dépôts et stockage extérieurs sont autorisés en zone Ue sous réserve d'être couverts.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales édictées s'appliquent sur l'ensemble des secteurs Ua, Ueq et Ue. Les règles spécifiques pour certaines zones figurant au sein des encadrés et tableaux s'appliquent en plus des règles générales sur les zones concernées.

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions, ouvrages ou installations d'intérêt collectif ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement ;
- pour s'implanter dans la continuité de bâtiments existants sur un terrain contigu sous réserve :
 - . de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - . de respecter l'ensemble des autres prescriptions d'implantation et de hauteur ;
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, sous réserve de ne pas réduire un cheminement destiné aux personnes à mobilité réduite, dégrader un alignement bâti ou dégrader la modénature de la construction.

1. Volumétrie

En zone Ue

Sont préconisés des volumes, simples et compacts.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour les voies propres aux opérations d'ensemble et pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Si les règles ci-dessous entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être imposées dans le cas d'obligations liées à la proximité des routes départementales : le retrait sera alors défini avec le gestionnaire de voirie.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zone Ua du chef-lieu Zone Ueq	Implantation soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres.
Autres zones Ua Zone Ue	Implantation avec un recul minimum de 5 mètres.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Ua Ueq	Retrait au moins égal à la demi-hauteur de toute construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (les extrémités des dépassées de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés et les pergolas peuvent s'avancer jusqu'à 2 mètres de la limite séparative).
Ue	Implantation soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite. Retrait d'au moins 3 mètres par rapport au cours d'eau.

Toutefois, dans les zones Ua et Ueq :

- l'implantation en limite séparative est autorisée lorsqu'elle s'appuie sur un bâtiment contigu. Dans ce cas, la partie de la construction implantée en limite séparative doit correspondre au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur) ;
- les constructions annexes (garages, abris de jardin...) peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 7 m le long de la limite séparative ;
- les piscines ne pourront pas s'implanter en limite séparative et devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

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

En zone Ua du chef-lieu

Les constructions devront s'implanter de préférence de manière regroupée les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété. Dans un souci de cohérence avec l'architecture locale, il est préconisé d'accoler les annexes au bâtiment principal.

5. Hauteur maximale des constructions

Zone	Hauteur maximale des constructions
Ua Ueq	6 mètres à l'égout du toit 9 mètres à l'égout du toit pour l'habitat collectif ou individuel-groupé
Ue	10 mètres à l'égout du toit Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les ouvrages ou équipements spécifiques nécessités par le process industriel de l'entreprise sous réserve de la production d'une étude d'insertion paysagère mesurant l'impact du projet dans son environnement proche et lointain depuis des points de vue stratégiques.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés sans augmentation de leur hauteur initiale.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du bâtiment même si celle-ci excède la moyenne significative des hauteurs des constructions adjacentes.

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

1. Dispositions communes à toutes les zones U (sauf la zone Ue)

a) Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

b) Aspects des constructions

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

c) Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit ; les joints en saillie sont interdits.

Pour les annexes, les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal. Les abris de jardin préfabriqués ne sont pas concernés par ces règles.

d) Mouvements de sols et talus et implantation des bâtiments

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

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites) ;
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés.

Insertion paysagère dans les sites en pentes : Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.

e) Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et présenter deux à quatre pans par volume. Leur pente doit être comprise entre 60 et 100 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et pour les abris de jardin inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasse (ou toits plats) sont également autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

f) Couvertures

Pour les constructions neuves, les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises respectant l'échantillon en mairie.

Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Pour les annexes, les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations. Les abris de jardin préfabriqués ne sont pas concernés par ces règles.

g) Eléments techniques, nouvelles technologies et énergies renouvelables

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins,...), non visibles depuis le domaine public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils devront être dissimulés ou intégrés à la façade.

Un local collectif réservé aux poubelles est obligatoire à partir d'une opération d'ensemble de 4 logements.

2. Dispositions applicables à la zone Ue

a) Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont règlementées par l'application des articles L.581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

b) Façades

Les couleurs des façades se composeront de 2 teintes maximum par couleur. Les couleurs vives sont exclusivement réservées aux enseignes.

La disparité des couleurs devra être évitée.

c) Toitures

Le matériau de construction devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

d) Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments techniques liées à une production énergétique doivent être intégrés en termes d'harmonie à l'enveloppe des constructions.

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions communes à toutes les zones U (sauf la zone Ue)

a) Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf grillage unique.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives. Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions à usage d'activités non agricoles :

- les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines ;
- les clôtures grillagées toute hauteur sont interdites sur l'alignement des voies et emprises publiques ;
- les murs et murets doivent être traités soit en matériaux naturels (bois, pisé, pierre...), soit comme la façade principale de l'habitation ou de son soubassement ;
- les murs pleins des clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur, sauf dans le cas d'une continuité avec un mur existant, ou d'une reconstruction d'un mur existant. Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, un mur attenant à l'habitation d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une longueur maximale de 5 mètres peut être accepté pour créer une zone privative sans vis-à-vis ;
- les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures ;
- les clôtures végétales, ou les murs ou grillages doublés de plantations, seront d'essences locales.

b) Surface non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 20% de la surface non construite.

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

c) Espaces extérieurs et gestion des eaux pluviales

Les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- Le choix de la perméabilité des matériaux ;
- Les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

2. Dispositions applicables à la zone Ue

a) Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf grillage unique.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci :

- ne pourront excéder 1,80 m ;
- seront composées d'un grillage de couleur gris anthracite, doublé ou non d'une haie d'essences locales ;
- pourront prévoir l'édification d'une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m ;
- ne devront pas constituer une gêne à la visibilité (voies, carrefours).

Les clôtures devront veiller à une perméabilité au regard des enjeux hydrauliques et de trame verte.

b) Surface non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 20% de la surface non construite.

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

c) Espaces extérieurs et gestion des eaux pluviales

Les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- Le choix de la perméabilité des matériaux ;
- Les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

d) Espaces extérieurs et plantations

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes choisies dans une palette de végétation locale.

La frange boisée en limite de la RD916 devra être maintenue.

Section 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement de plus de 3 places de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager (bande enherbée, haie, arbres, etc) en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité,...). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Zone	Règles de stationnement
Ua Ueq	Les règles suivantes s'appliquent : - 1 place par logement pour les constructions de la destination <i>habitation</i> ; - 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher pour les constructions des autres destinations générant de la surface de plancher et accueillant des salariés ou de la clientèle. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée. Dans le cadre d'une extension, réhabilitation ou d'un changement de destination, les normes définies ci-dessus s'appliquent sur l'ensemble de la parcelle ou de l'unité foncière, en tenant compte du stationnement déjà existant. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette, les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon de 500 mètres, à condition que la preuve de leur réalisation soit apportée.
Ue	Pour tout établissement privé ou public, les espaces prévus doivent être : - suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ; - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité. Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques. Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité sans être inférieure à une place.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L.682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2. Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront également à prévoir par opérations ou mutualisées entre plusieurs opérations contigües.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

En zone Ue

Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non raccordés à ce jour au réseau d'assainissement collectif, il conviendra de respecter les préconisations faites par le SIEGA (syndicat exerçant la compétence assainissement) afin de garantir la faisabilité d'installations d'assainissement non-collectif. Ces préconisations sont présentes dans les annexes sanitaires du PLU.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter

les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

4. Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications)

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets ménagers

Dans les logements collectifs, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

6. Infrastructures et réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront aménagés en souterrain ou à défaut, intégrés en façade.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AU

Les zones AU sont des zones à urbaniser d'extension du chef-lieu à vocation d'habitat.

Les zones AU sont des zones à urbaniser opérationnelles, urbanisables directement après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	ASC
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Hébergement hôtelier et touristique	I
	Cinéma	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Autres équipements recevant du public	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, matériaux, combustibles solides ou liquides et déchets, etc), ainsi que de vieux véhicules ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Autorisés sous conditions :

- le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de plancher soit limitée à 300m² ;
- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU comme servitude de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du nombre de logements à prévoir doit être affecté à des logements locatifs abordables. Ces pourcentages minimum de logements locatifs abordables à construire sont indiqués au sein du tableau des servitudes de mixité sociale présent dans le règlement graphique du PLU.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement ;
- pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour les voies propres aux opérations d'ensemble et pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Si les règles ci-dessous entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres des voies et emprises publiques, dans le respect des prescriptions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 mètre (limite séparative) et H (hauteur du bâtiment à l'égout du toit), dans le respect des prescriptions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité.

Les **piscines** seront implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point du bassin et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 5 mètres.

3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

a) Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

b) Aspects des constructions

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

c) Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit ; les joints en saillie sont interdits.

Pour les annexes, les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal. Les abris de jardin préfabriqués ne sont pas concernés par ces règles.

d) Mouvements de sols et talus et implantation des bâtiments

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

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites) ;
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés.

Insertion paysagère dans les sites en pentes : Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.

e) Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et présenter deux à quatre pans par volume. Leur pente doit être comprise entre 60 et 100 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et pour les abris de jardin inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasse (ou toits plats) sont également autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

f) Couvertures

Pour les constructions neuves, les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises respectant l'échantillon en mairie.

Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Pour les annexes, les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations. Les abris de jardin préfabriqués ne sont pas concernés par ces règles.

g) Eléments techniques, nouvelles technologies et énergies renouvelables

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins,...), non visibles depuis le domaine public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils devront être dissimulés ou intégrés à la façade.

Un local collectif réservé aux poubelles est obligatoire à partir d'une opération d'ensemble de 4 logements.

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf grillage unique.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives. Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions à usage d'activités non agricoles :

- les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines ;
- les clôtures grillagées toute hauteur sont interdites sur l'alignement des voies et emprises publiques ;
- les murs et murets doivent être traités soit en matériaux naturels (bois, pisé, pierre...), soit comme la façade principale de l'habitation ou de son soubassement ;
- les murs pleins des clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur, sauf dans le cas d'une continuité avec un mur existant, ou d'une reconstruction d'un mur existant. Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, un mur attenant à l'habitation d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une longueur maximale de 5 mètres peut être accepté pour créer une zone privative sans vis-à-vis ;

- les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures ;
- les clôtures végétales, ou les murs ou grillages doublés de plantations, seront d'essences locales.

b) Surface non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 20% de la surface non construite.

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

c) Espaces extérieurs et gestion des eaux pluviales

Les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux ;
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Section 4 - STATIONNEMENT

Les Orientations d'aménagement et de programmation comportent des dispositions en matière de stationnement qu'il convient de respecter dans un rapport de compatibilité.

La réalisation de places de stationnements doit également satisfaire aux conditions énoncées ci-dessous :

- le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée ;
- les aires de stationnement de plus de 3 places de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager (bande enherbée, haie, arbres, etc) en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité,...). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Deux places de stationnement par logement devront être réalisées pour les constructions de la destination *habitation*.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L.682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2. Voirie

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront également à prévoir par opérations ou mutualisées entre plusieurs opérations contigües.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le secteur n'est pas raccordé à ce jour au réseau d'assainissement collectif. Il conviendra de respecter les préconisations faites par le SIEGA (syndicat exerçant la compétence assainissement) afin de garantir la faisabilité d'installations d'assainissement non-collectif. Ces préconisations sont présentes dans les annexes sanitaires du PLU.

D'une manière générale, les eaux usées de toute construction ou installation doivent être traitées par un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.

b) Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications)

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

4. Collecte des déchets ménagers

Dans les logements collectifs, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

5. Infrastructures et réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront aménagés en souterrain ou à défaut, intégrés en façade.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Zone A : zone agricole

Zone Ap : zone agricole à protéger

Zone Aeq : zone agricole à vocation d'équipements publics

Zone Aco : zone agricole associée à un corridor écologique

Zone Arb : zone agricole protégée au titre de réservoir de biodiversité

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	A	Ap	Aeq	Aco	Arb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	ASC	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I	I
Habitation	Logement	ASC	ASC	I	ASC	I
	Hébergement	I	I	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I
	Restauration	I	I	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	ASC	ASC	I	ASC	I
	Cinéma	I	I	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	ASC	ASC	ASC	ASC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	ASC	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et autres que celles mentionnées ci-après sont interdites.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et s'ils s'intègrent au paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole ou avec les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ;
- En zone A, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant ;
- Les constructions de la sous-destination *exploitation agricole* sont autorisées en zone Ap uniquement s'il s'agit de l'extension de bâtiments existants ;
- Les abris chevaux temporaires sont autorisés en zones A, Ap et Aco uniquement et à condition d'être limités à une surface de 10 m² par cheval ;
- les constructions de la sous-destination *logement* sont autorisées sous condition :

	Constructions Logements	Extensions Logements	Annexes aux Logements
		Autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Zone A	Les locaux de surveillance nécessaires aux exploitants agricoles sont admis jusqu'à 40 m ² de surface de plancher dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation.	Autorisées dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'emprise au sol totale après extension n'excède pas 150 m ² . Cette règle s'applique également aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination qui peuvent faire l'objet d'une extension dans les mêmes limites.	Limitées à 40 m ² de surface de plancher et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal. Distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de l'annexe qui en est le plus proche. Piscines limitées à un bassin d'une emprise maximum de 50 m ² .
Zone Ap	Interdites	Autorisées dans la limite de 40 m ² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'emprise au sol totale après extension n'excède pas 120 m ² . Cette règle s'applique également aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination qui peuvent faire l'objet d'une extension dans les mêmes limites.	Limitées à 20 m ² de surface de plancher et devront être implantées à moins de 10 mètres du bâtiment principal. Distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de l'annexe qui en est le plus proche. Piscines limitées à un bassin d'une emprise maximum de 50 m ² .
Zone Aco	Interdites	Interdites	Limitées à 20 m ² de surface de plancher et devront être accolées au bâtiment principal. Piscines interdites.

- En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique est autorisé pour les destinations *habitation et commerce et activité de service* dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments ;
- Concernant la sous-destination *hébergement hôtelier et touristique*, les aménagements et installations nécessaires à la création de gîtes, de chambres d'hôtes ou d'aires de camping à la ferme, sont admis en secteurs A, Ap et Aco dès lors qu'ils sont un complément nécessaire à une exploitation agricole existante et réalisés dans un bâtiment existant.
- En zone Aeq, les aménagements de la sous-destination *autres équipements recevant du public* sont autorisés à condition d'être liés au cimetière, notamment le stationnement, ainsi que l'aménagement d'une aire de covoiturage sous réserve de s'intégrer au paysage ;
- En zone Ap, toute construction autorisée devra être implantée à l'écart des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, soit à 100 mètres des lisières forestières ;
- En zone Ap, les mares destinées à la récupération des eaux de pluie et à l'alimentation des animaux sont autorisées.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- pour la réalisation d'un ouvrage technique de faible importance d'intérêt général ;
- pour s'implanter dans la continuité de bâtiments existants ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement ;
- pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour la réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Les exceptions ne pourront être admises que sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et/ou bâti.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions différentes de celles édictées ci-après sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Toutefois :

- des ajustements à la règle ci-dessus pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale ;
- l'implantation en limite séparative est autorisée lorsqu'elle s'appuie sur un bâtiment contigu ou en limite de zone. Dans ce cas, la partie de la construction implantée en limite séparative doit correspondre au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur) ;
- les constructions annexes (garages, abris de jardin...) peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 7 m le long de la limite séparative ;
- les piscines ne pourront pas s'implanter en limite séparative et devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions de la sous-destination *logement*.

Dans le cas d'une construction existante de la sous-destination *logement* dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale énoncée précédemment, les extensions et annexes fonctionnelles ne pourront dépasser la hauteur de ladite construction en son point le plus haut (hors ouvrages technique tels que les cheminées ou antennes).

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

a) Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

b) Aspects des constructions

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

Les constructions s'assureront d'une bonne intégration environnementale (plantation et haie adaptées aux continuités écologiques) et devront produire peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc). Les tunnels agricoles tôleés sont interdits.

c) Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être

recouverts d'un enduit ; les joints en saillie sont interdits.

Pour les annexes, les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal. Les abris de jardin préfabriqués ne sont pas concernés par ces règles.

Pour les bâtiments agricoles : l'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs et aspects devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur devra respecter le nuancier disponible en mairie (cette disposition ne concerne pas les bardages en bois naturel).

d) Mouvements de sols et talus et implantation des bâtiments

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

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites) ;
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés.

Insertion paysagère dans les sites en pentes : les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.

e) Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et présenter deux à quatre pans par volume. Leur pente doit être comprise entre 60 et 100 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et pour les abris de jardin inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasse (ou toits plats) sont également autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

f) Couvertures

Pour les constructions neuves, les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises respectant l'échantillon en mairie.

Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Pour les annexes, les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations. Les abris de jardin préfabriqués ne sont pas concernés par ces règles.

g) Eléments techniques, nouvelles technologies et énergies renouvelables

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins,...), non visibles depuis le domaine public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils devront être dissimulés ou intégrés à la façade.

Un local collectif réservé aux poubelles est obligatoire à partir d'une opération d'ensemble de 4 logements.

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf grillage unique.

Pour les clôtures nouvelles en secteur A :

- les clôtures de type agricole sont à privilégier ;
- dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple ;
- la hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 m ;
- les haies seront composées d'essences locales.

Pour les clôtures nouvelles en secteur Aco :

Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles devront être implantées avec un retrait de 1 mètre par rapport aux fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.

Afin de permettre aux animaux de s'abreuver il pourra être autorisé d'aménager un point d'accès ponctuel aux cours d'eau et sur une largeur maximale de 2 mètres.

b) Surface non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 20% de la surface non construite.

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

c) Espaces extérieurs et gestion des eaux pluviales

Les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux ;
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Section 4 - STATIONNEMENT

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

Chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L.682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux constructions envisagées et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et sous réserve que les caractéristiques de ces voies permettent la circulation et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe (uniquement pour les eaux domestiques).

Dans les secteurs non raccordés à ce jour au réseau d'assainissement collectif, il conviendra de respecter les préconisations faites par le SIEGA (syndicat exerçant la compétence assainissement) afin de garantir la faisabilité d'installations d'assainissement non-collectif. Ces préconisations sont présentes dans les annexes sanitaires du PLU.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère industriel, agricole, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

b) Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltreront ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONES N

Zone N : zone naturelle ou forestière

Zone Nco : zone naturelle ou forestière associée à un corridor écologique

Zone Nrb : zone naturelle ou forestière protégée au titre de réservoir de biodiversité

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	N	Nco	Nrb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	I	I
	Exploitation forestière	A	I	I
Habitation	Logement	I	I	I
	Hébergement	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I
	Restauration	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I
	Cinéma	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	ASC	ASC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I

Autorisé A

Autorisé sous conditions ASC

Interdit I

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles mentionnées ci-après ainsi que les constructions et installations de la destination *exploitation agricole et forestière* en zone N.

Autorisés sous conditions :

- les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et s'ils s'intègrent au paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole ou avec les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ;
- En zone N, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant ;
- en zone N, les constructions, aménagements et installations destinés à la mise en valeur, la protection et la restauration des sites naturels sont autorisés.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, de sécurité, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*. Les exceptions ne pourront être admises que sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et/ou bâti et si la sécurité des usagers est assurée.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. La distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est applicable : 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.

a) Abords

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

Les locaux et installations techniques doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect paysager ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner,

de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

b) Aspects des constructions

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

Les constructions s'assureront d'une bonne intégration environnementale (plantation et haie adaptées aux continuités écologiques) et devront produire peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc). Les tunnels agricoles tôleés sont interdits.

c) Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Pour les bâtiments agricoles : l'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs et aspects devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur devra respecter le nuancier disponible en mairie. (Cette disposition ne concerne pas les bardages en bois naturel).

d) Mouvements de sols et talus et implantation des bâtiments

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

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites) ;
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les talus doivent être plantés.

Insertion paysagère dans les sites en pentes : Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.

e) Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Leur pente doit être comprise entre 60 et 100 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasse (ou toits plats) sont également autorisées.

f) Couvertures

Pour les constructions neuves, les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises respectant l'échantillon en mairie.

Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

g) Eléments techniques, nouvelles technologies et énergies renouvelables

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf grillage unique.

Pour les clôtures nouvelles en secteur N :

- les clôtures de type agricole sont à privilégier ;
- dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple ;
- la hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 m ;
- les haies seront composées d'essences locales.

b) Surface non imperméabilisées

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur au moins 20% de la surface non construite.

Tout espace non bâti doit favoriser la perméabilité des sols.

c) Espaces extérieurs et gestion des eaux pluviales

Les choix réalisés pour l'aménagement des espaces extérieurs impactent directement la gestion des eaux pluviales :

- le choix de la perméabilité des matériaux ;
- les solutions de gestion à l'air libre sur les espaces extérieurs non construits sont encouragées. Dans le cas de cuves de rétention ou récupération des eaux de pluie, elles doivent être masquées depuis l'espace public par des végétaux ou enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments.

Section 4 - STATIONNEMENT

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

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L.682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux constructions envisagées et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et sous réserve

que les caractéristiques de ces voies permettent la circulation et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées autres que l'habitat, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toute construction ou installation doivent être traitées par un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

Le déversement des effluents dans un réseau collectif (autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère industriel, agricole, artisanal ou commercial), est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

b) Eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales.

Les aménagements entrepris, notamment les clôtures et les modelages de sol, doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans altérer leur qualité. En cas d'impossibilité, notamment pour l'implantation des bâtiments, les dispositifs de gestion des eaux pluviales réalisés devront compenser ces aménagements pour permettre des rejets similaires à ceux constatés avant aménagement en termes de concentration et de qualité.

Le projet doit limiter les revêtements imperméables et réaliser une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la capacité des sols à infiltrer.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite initial du tènement avant aménagement. Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, stagnation d'eau, odeurs...).

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

