

# Commune de Saint Genix Les Villages - Saint Genix sur Guiers

## 4- Règlement écrit

Arrêté par délibération du conseil municipal du :

23/06/2022

Approuvé par délibération du conseil municipal du :

18/07/2023

**Modification simplifiée n°1** approuvée par délibération du conseil municipal du :

25/09/2025



## Table des matières

<b>Définitions</b> .....	<b>7</b>
<b>Zone Ua</b> .....	<b>9</b>
Caractéristiques de la zone .....	9
UA 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	9
UA 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	10
UA 3– Equipements et réseaux .....	14
<b>Zone Ub</b> .....	<b>16</b>
Caractéristiques de la zone .....	16
Ub –1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	16
Ub 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Ub 3- Equipements et réseaux .....	22
<b>Zone Uc</b> .....	<b>24</b>
Caractéristiques de la zone .....	24
Uc 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	24
Uc 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. ....	25
Uc 3-Equipements et réseaux .....	31
<b>Zone Ue</b> .....	<b>32</b>
Caractéristiques de la zone .....	32
Ue 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	32
Ue 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
Ue 3- Equipements et réseaux .....	36
<b>Zone Ueq</b> .....	<b>37</b>
Caractéristiques de la zone .....	37
Ueq 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	37
Ueq 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
Ueq 3- Equipements et réseaux .....	40
<b>Zone Ut</b> .....	<b>42</b>
Caractéristiques de la zone .....	42
Ut 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	42
Ut 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
Ut 3– Equipements et réseaux .....	47
<b>Zone AU</b> .....	<b>48</b>
Caractéristiques de la zone .....	48
<b>Zone 2AU</b> .....	<b>48</b>
Caractéristiques de la zone .....	48
<b>Zone A</b> .....	<b>49</b>

Caractéristiques de la zone .....	49
A 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	49
A 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. ....	50
A 3- Equipements et réseaux .....	53
<b>Zone Aca.....</b>	<b>54</b>
Caractéristiques de la zone .....	54
Aca 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	54
Aca 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
Aca 3- Equipements et réseaux.....	57
<b>Zone Ap .....</b>	<b>59</b>
Caractéristiques de la zone .....	59
Ap 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	59
Ap 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. ....	61
Ap 3- Equipements et réseaux .....	65
<b>Zone Are .....</b>	<b>67</b>
Caractéristiques de la zone .....	67
Are 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	67
Are 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68
Are 3- Equipements et réseaux.....	68
<b>Zone N.....</b>	<b>69</b>
Caractéristiques de la zone .....	69
N 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	69
N 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. ....	70
N 3- Equipements et réseaux .....	75
<b>Zone Nc .....</b>	<b>77</b>
Caractéristiques de la zone .....	77
Nc 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	77
Nc 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. ....	78
Nc -3 Equipements et réseaux.....	79
<b>Zone Nco.....</b>	<b>81</b>
Caractéristiques de la zone .....	81
Nco 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	81
Nco 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. ....	82
Nco -3 Equipements et réseaux .....	87
<b>Zone Neq.....</b>	<b>88</b>
Caractéristiques de la zone .....	88
Neq 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	88

Neq 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	89
Neq 3- Equipements et réseaux .....	89
<b>Zone Nj.....</b>	<b>90</b>
Caractéristiques de la zone .....	90
Nj 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	90
Nj 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	91
Nj 3- Equipements et réseaux .....	91
<b>Zone NL.....</b>	<b>92</b>
Caractéristiques de la zone .....	92
NL 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	92
NL 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	93
NL 3- Equipements et réseaux.....	93
<b>Zone Nca.....</b>	<b>94</b>
Caractéristiques de la zone .....	94
Nca 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	94
Nca 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	95
Nca 3- Equipements et réseaux.....	97
<b>Zone Npv.....</b>	<b>99</b>
Caractéristiques de la zone .....	99
Npv 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	99
Npv 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	100
Npv 3- Equipements et réseaux .....	100
<b>Zone Nre.....</b>	<b>101</b>
Caractéristiques de la zone .....	101
Nre 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités .....	101
Nre 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	102
Nre 3- Equipements et réseaux.....	102
<b>Zone Nt.....</b>	<b>103</b>
Caractéristiques de la zone .....	103
Nt 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	103
Nt 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	104
Nt 3- Equipements et réseaux.....	104
REGLEMENTATION DES ZONES TRAMEE ROUGES .....	106
Article 1 - Interdictions .....	106
Article 2 - Autorisations.....	106
Article 3 - Prescriptions .....	108
REGLEMENTATION DES ZONES TRAMEES EN BLEU .....	109

Article 1 - Interdictions.....	109
Article 2 - Autorisations.....	109
Article 3 – Prescriptions.....	109

# Définitions

Annexes : une annexe doit être, sur la même entité foncière que la construction principale. Sont considérés comme annexe isolée ou accolée : abri de jardin, abris à bois, abris pour véhicules, garages, locaux techniques, pool house. Les piscines ne font pas parties des annexes.

Une annexe isolée de la construction principale est considérée comme telle si elle n'est pas contiguë à la construction immédiate.

Une annexe accolée à la construction principale est considérée comme telle s'il n'y a pas de « liaison » avec la construction.

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

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

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

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

**La 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 « 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.

**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.

# Zone Ua

## Caractéristiques de la zone

Zone Ua : Secteur urbanisé correspondant au centre bourg présentant une configuration de centre dense et aux destinations diverses.

Sous-secteur Ua1 : Secteur urbanisé correspondant aux hameaux anciens au bâti dense majoritairement à destination d'habitat.

## UA 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### UA 1.1 – Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole		<b>Ua1 : X</b>	<b>Ua : X</b>
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement	<b>X</b>		
	- hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	- Restauration	<b>X</b>		
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
	- hôtel	<b>X</b>		
	- hébergement touristique	<b>X</b>		
	- cinéma	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	<b>X</b>		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	- salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	- équipements sportifs	<b>X</b>		
	- autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau	<b>X</b>		
	- centre de congrès et d'exposition			X

### UA 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- **En zone Ua1 à Truisson**, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations de la fiche 1.20 du PIZ annexée au règlement.
- **En zone Ua1**, les constructions agricoles sont autorisées à condition d'être existantes.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- **Les constructions à destinations d'artisanat et de commerce de détail** à condition de ne pas excéder 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle première de la zone de ne pas être source de nuisances (olfactives et sonores) pour la sécurité et la salubrité publique.
- **Le changement de destination** des commerces de détail est interdit dans le secteur repéré aux documents graphiques « règle différenciée pour le rez de chaussée et les étages supérieures des constructions ».
- **Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir.

### UA 1.3– Mixité fonctionnelle et sociale

- La destination de commerce devra se trouver au rez-de-chaussée des constructions.

## UA 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### UA 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

**En zone Ua** : La hauteur sera en fonction des caractéristiques des constructions voisines pour préserver l'unité. Une variante de plus ou moins 1m sera tolérée.

**En zone Ua1** : La hauteur minimum est de 6m et la hauteur maximum est de 8m.

#### **Dans toutes les zones :**

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m50.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

### Implantation :

Les constructions nouvelles devront respecter les alignements affichés aux documents graphiques. Dans les autres cas, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques sera de 1m minimum.

L'implantation des constructions nouvelles et extensions par rapport :

- Aux limites séparatives aboutissant aux voies : les constructions devront joindre les limites séparatives lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative. Dans le cas contraire, l'implantation est libre.
- Aux limites de fond de parcelles avec un recul minimum de 3m.

L'implantation des annexes est libre.

## **UA 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

*« 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. »*

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

**1. Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir et devront conserver et rénover les caractéristiques des éléments suivants :

- tuiles à écailles et forme de la toiture,
- encadrement de fenêtres et portes,
- chainages d'angles,
- gardes corps en ferronnerie ou balustrades ciment
- taille des ouvertures,
- décoration de façades

Pour ces constructions les volets roulants sont interdits.

Les nouvelles ouvertures en toitures sont autorisées.

### **2. Pour les autres constructions :**

Les rénovations devront s'inspirer des aspects des matériaux locaux et des volumes sans exclure les matériaux innovants qui s'intègrent à l'harmonie architecturale.

### Toitures :

Les toitures seront à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

#### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse et/ou pierres maçonneries. La couleur de l'enduit devra respecter le nuancier suivant :

Tons gris :



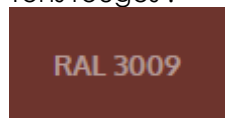
Tons bruns :



Tons jaunes :



Tons rouges :



Tons blancs :



Les volets roulants devront être intégrés.

Les gardes corps devront être en ferronnerie, métallique perforé ou à barreaudages verticaux.

## **UA 2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Coefficients environnementaux

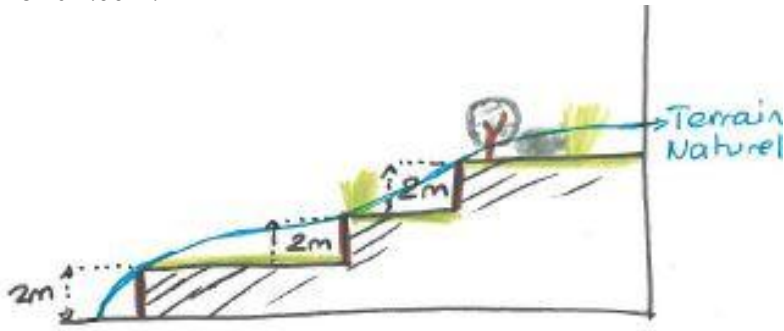
Le coefficient se calcule sur la totalité de l'opération. Il ne s'applique que pour les constructions neuves.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de 0,2.

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.

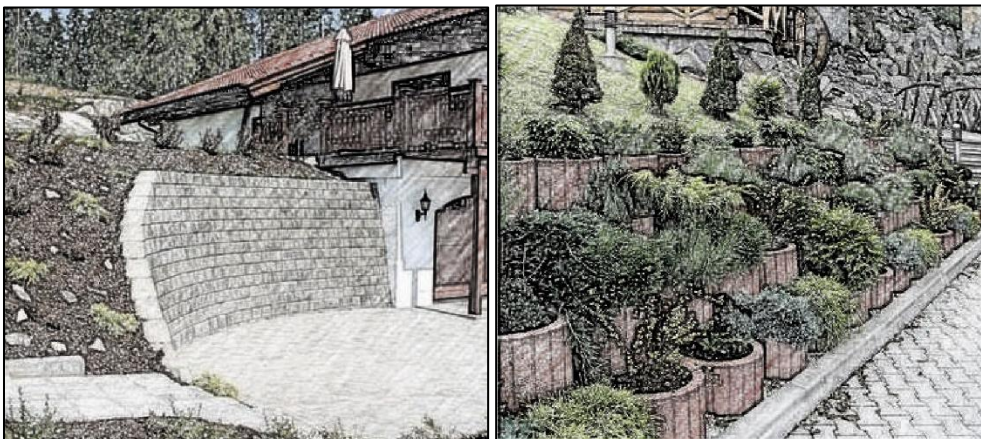


*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

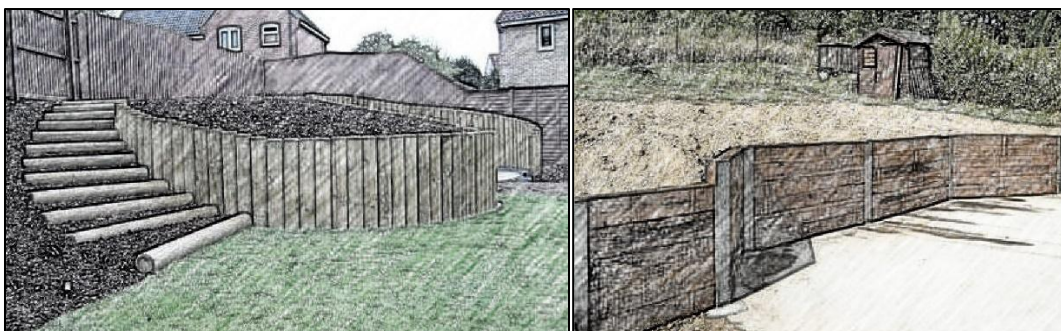


*Exemples de soutènements béton*



*Exemples de soutènements maçonnerés*

*Exemple de soutènement végétalisé*



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés : les enrochements



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

## UA 2.4 – Stationnement

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

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions existantes qui occupent la totalité de la surface de la parcelle : non réglementé
- ✓ Pour les constructions d'habitation nouvelles : 1 place par logement et pour chaque opération d'aménagement 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.
- ✓ Une place de stationnement cycles de 2m00\*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

## UA 3– Equipements et réseaux

### UA 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

### **UA 3.2– Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

La construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

#### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Ub

## Caractéristiques de la zone

Secteurs urbanisés correspondant aux grands ensembles densifiables de la première couronne du centre bourg.

## Ub –1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Ub 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement	X		
	- hébergement	X		
<b>Commerce et de service</b>	- artisanat et commerce de détail		X	
	- Restauration			x
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	- hôtel	X		
	- hébergement touristique	X		
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	X		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
	- autres équipements recevant du public			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Ub – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U. et des fiches réglementaires des aléas annexées au règlement écrit.

- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions à destinations d'artisanat et de commerce de détail à condition de ne pas excéder 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle première de la zone de ne pas être source de nuisances (olfactives et sonores) pour la sécurité et la salubrité publique.

### **Ub 1.2– Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-41-4°, l'opération doit comporter 100% de logement locatifs sociaux.

En dehors des secteurs repérés au titre de l'article R151-38, toute opération supérieure à 10 logements devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

## **Ub 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

### **Ub 2.1– Volumétrie et implantation des constructions**

#### Hauteur :

La hauteur des constructions par rapport au terrain après travaux, est mesurée à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de 12m.

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m50.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

#### Implantation :

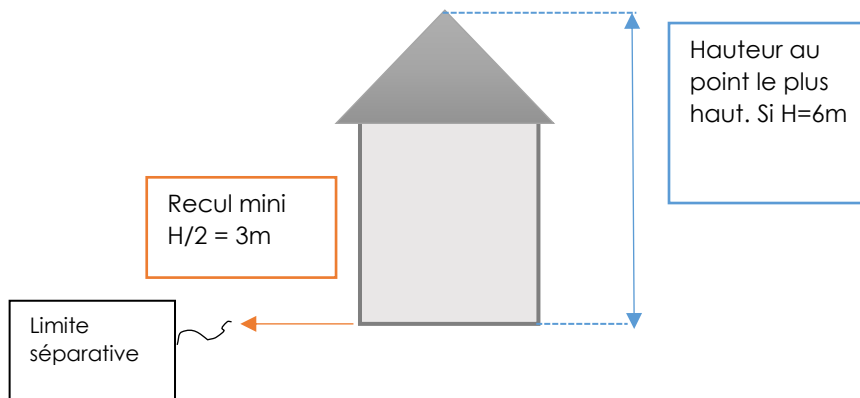
- **Implantation par rapport aux voies**

L'implantation des constructions devra être de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Les portails devront avoir un recul minimum de 2m50 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalent à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelque soit la hauteur de la construction.



- **L'ensemble de ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

- **Annexes**

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions dans le terrain**

Les mouvements de terrains destinés à l'implantation de la construction ne devront pas excéder plus ou moins 50cm après travaux. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.



Exemples d'implantations dans la pente.

## **Ub 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Toitures :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; pierres maçonneries ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les volets roulants devront être intégrés.

### Clôtures

Les clôtures devront prendre la forme de :

- murs d'aspect enduit ou pierres maçonneries. Les gabions sont interdits.
- Murets ou gabions n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré. Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haies : les haies devront être multispécifiques, de type champêtre composées d'essences locales

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1m60 au total

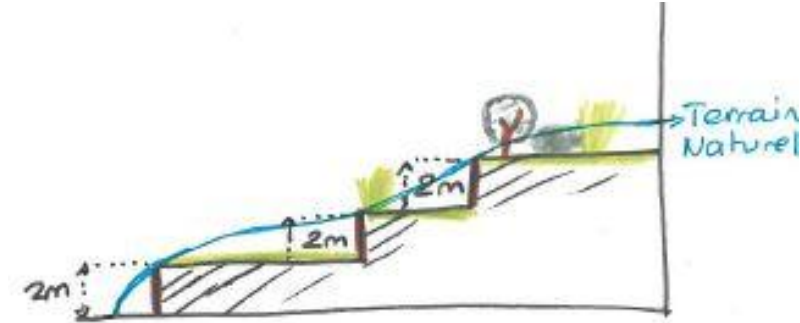
Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

## **Ub 2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.

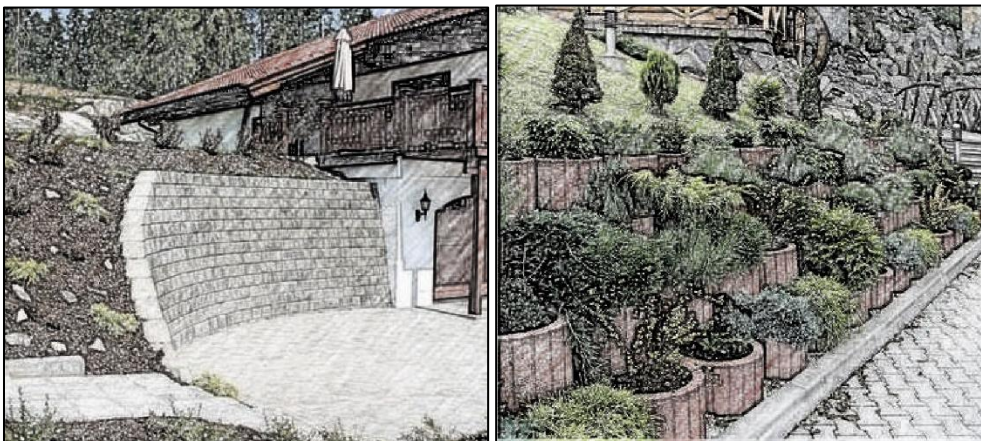


*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits

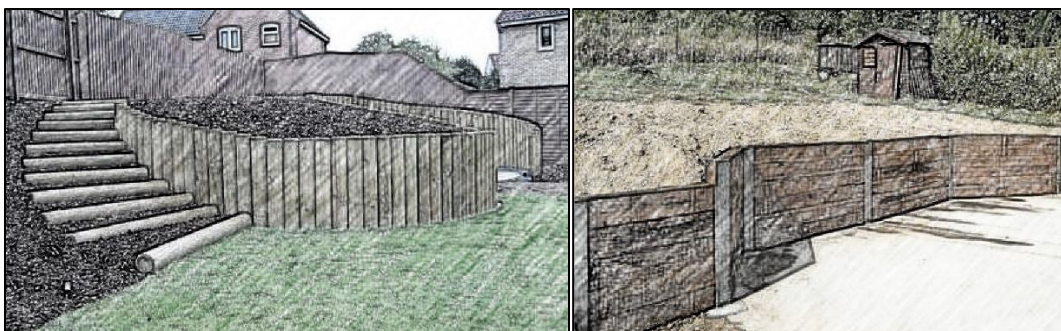


*Exemples de soutènements béton*



*Exemples de soutènements maçonnés*

*Exemple de soutènement végétalisé*



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de 0.2 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum

Exemple :

Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :

- Le coefficient de biotope doit être de 120m<sup>2</sup> au minimum
- Le coefficient de pleine terre doit être de 120m<sup>2</sup> ou 240 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.

### **Ub 2.4- Stationnement**

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

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation : 2 places par logement et pour chaque opération d'aménagement 1 place visiteur par tranche de 5 logements. Une place de

stationnement cycles de 2m00\*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.
- ✓ Activités de service nouveau : il est exigé 5 places par destination.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

Bornes électriques : en plus des places ci dessus, il devra être présenter un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

#### Stationnement cycles

Les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m<sup>2</sup>. Ce local doit être :

- bien identifiable et signalé ;
- sécurisé ;
- proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> sous-sol ou au 1<sup>er</sup> étage ;
- accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel ;
- éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres. La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m<sup>2</sup>.

L'opération devra présenter :

- 1 emplacement minimum de 2m\*1m par logement du 1<sup>er</sup> pièce au 2<sup>ème</sup> pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces.
- 1 arceau sécurisé minimum à raison de 1 arceau par tranche de 10 logements.

## **Ub 3- Equipements et réseaux**

### **Ub3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### **Ub 3.2- Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### Eaux usées et pluviales

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mis en place.

### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Uc

## Caractéristiques de la zone

Secteurs urbanisés correspondant aux extensions des zones d'habitat de type pavillonnaire.

## Uc 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Uc 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement	X		
	- hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	• hôtel	X		
	- hébergement touristique	X		
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	x		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>x</b>		
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
	- autres équipements recevant du public			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Uc 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U. et des fiches réglementaires des aléas annexées au règlement écrit.

- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- **Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir.
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### Uc 1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération supérieure à 10 logements devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

## Uc 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

### Uc 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum des constructions nouvelles est de :

- 6m pour les toitures à pans
- 4m pour les toitures terrasses

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif liés aux lignes HTB.

### Implantation :

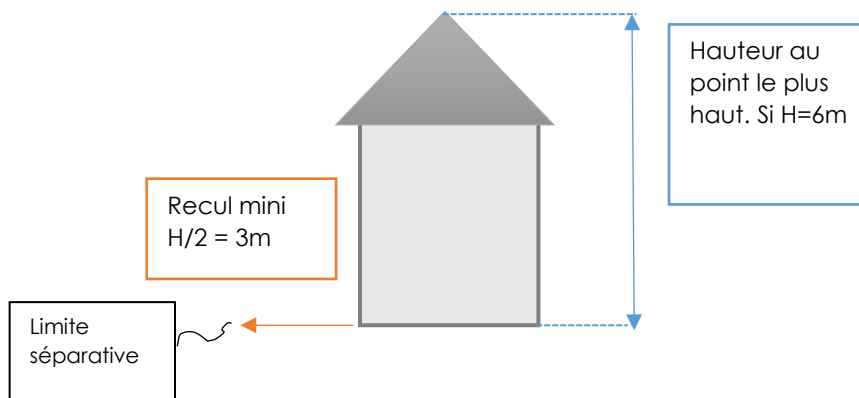
- **Implantation par rapport aux voies**

L'implantation des constructions devra être de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Les portails devront avoir un recul minimum de 2m50 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalente à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelque soit la hauteur de la construction.



- **L'ensemble de ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- ✓ aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

- **Annexes**

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions dans le terrain**

Les mouvements de terrains destinés à l'implantation de la construction ne devront pas excéder plus ou moins 50cm après travaux. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.



Exemples d'implantations dans la pente.

## Uc 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**1. Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir et devront conserver et rénover les caractéristiques des éléments suivants :

- tuiles à écailles et forme de la toiture,
- encadrement de fenêtres et portes,
- chainages d'angles,
- gardes corps en ferronnerie ou balustrades ciment,
- coursives en encorbellement,
- colonnes en ferronneries,
- tourelle,
- cheminée en briques
- ornement des toitures de type para- tonnerre,
- taille des ouvertures,
- décoration de façades

Pour ces constructions les volets roulants sont interdits.

Les nouvelles ouvertures en toitures sont autorisées.

**2. Pour les autres constructions non repérées :**

### Toitures :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; pierres maçonnées ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les volets roulants devront être intégrés.

### Clôtures

Les clôtures devront prendre la forme de :

- murs d'aspect enduit ou pierres maçonnées. Les gabions sont interdits.
- Murets ou gabions n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré. Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haies : les haies devront être multispécifiques, composées d'essences locales

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1m60 au total

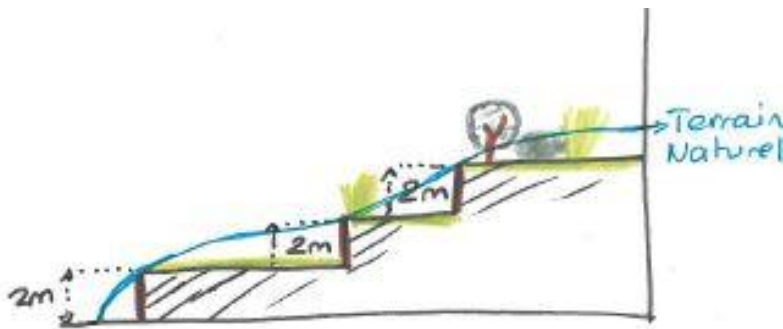
Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

## **Uc 2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m. Les mouvements de terrains sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux lignes HTB.

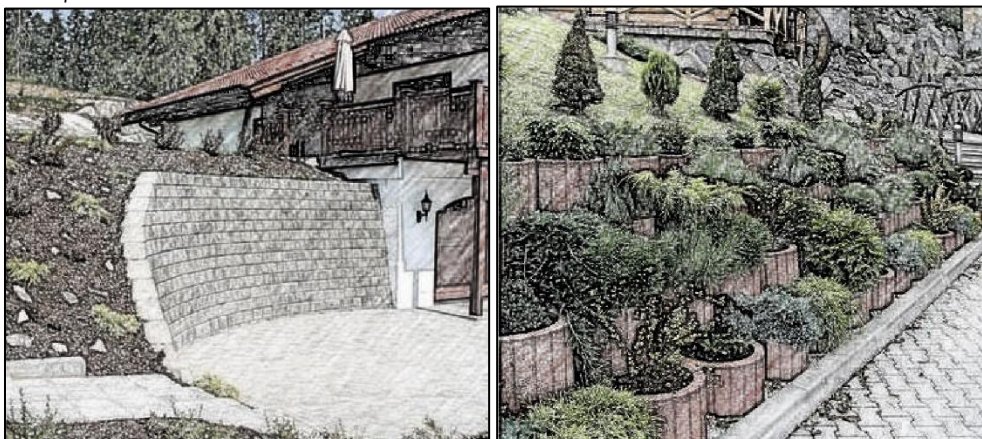


*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits

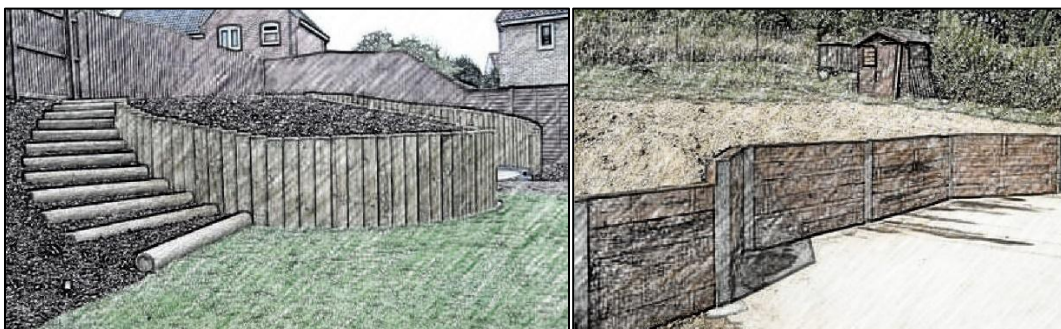


Exemples de soutènements béton



Exemples de soutènements maçonnés

Exemple de soutènement végétalisé



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

### [Coefficients environnementaux](#)

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de 0.5 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3 au minimum

#### Exemple :

Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :

- Le coefficient de biotope doit être de 300m<sup>2</sup> au minimum
- Le coefficient de pleine terre doit être de 180m<sup>2</sup> ou 480 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.

### **Uc 2.4- Stationnement**

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

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation : 2 places par logement et pour chaque opération d'aménagement 1 place visiteur par tranche de 5 logements. Une place de stationnement cycles de 2m00\*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.
- ✓ Activités de service nouveau : il est exigé 2 places par destination.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

Bornes électriques : en plus des places ci dessus, il devra être présenter un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

#### Stationnement cycles

Les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m<sup>2</sup>. Ce local doit être :

- bien identifiable et signalé ;
- sécurisé ;
- proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1er sous-sol ou au 1er étage ;
- accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel ;
- éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres. La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m<sup>2</sup>.

L'opération devra présenter :

- 1 emplacement minimum de 2m\*1m par logement du 1 pièce au 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces.
- 1 arceau sécurisé minimum à raison de 1 arceau par tranche de 10 logements.

## Uc 3-Equipements et réseaux

### Uc 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### Uc 3.2- Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place.

#### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Ue

## Caractéristiques de la zone

Secteurs urbanisés correspondant aux zones d'activités économiques.

- Le sous-secteur Ue1 correspond à une zone d'activité à dominante commerciale (Contin)
- Le sous-secteur Ue2 correspond à une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle (La Forêt Est et ouest et Jasmin)
- Le sous-secteur Ue3 correspond à une zone d'activité à dominante industrielle

## Ue 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Ue 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions (article Ue1.2)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement		<b>Ue1</b>	
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail		<b>x</b>	
	- Restauration			x
	- commerce de gros		<b>Ue1</b>	Ue2 et Ue3
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>Ue1</b>	
	- hébergement hôtelier et touristique		<b>Ue 1</b>	
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>Ue1</b>		Ue2 et Ue3
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	<b>x</b>		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
	- autres équipements recevant du public			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie	<b>Ue2 et Ue3</b>		Ue1
	- entrepôt	<b>x</b>		
	- bureau	<b>x</b>		
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Ue 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U. et des fiches réglementaires des aléas annexées au règlement écrit.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- **En sous-secteur Ue1** : les constructions destinées au commerce de détail devront avoir une surface minimum de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher et n'excéderont pas 999 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **En sous-secteur Ue2** : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat.
- **En sous-secteur Ue3** : Sont autorisées les constructions destinées à l'industrie et les extensions à destination commerciale à condition d'être liées à l'activité industrielle et dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Ue 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

### Ue 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de 10m. Les installations techniques nécessaires à l'activité (exemple : silos, élévateurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximum à condition de produire une insertion paysagère pour mesurer l'impact proche et lointain.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

#### Implantation :

- L'implantation des constructions devra être de préférence en fond de parcelle par rapport aux voies et avec 5 m minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

- Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 5m. Sur les limites communes aux zones Agricoles, Naturelles ou Urbaines à vocation habitat, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m
- Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
  - ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
  - ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
  - ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

- L'implantation des annexes est libre.

## **Ue 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

### Toitures :

Les toitures seront de couleur grise.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### Façades :

Les façades seront de teintes maximum.

### Clôtures

Les clôtures devront prendre la forme de :

- De grillage gris, doublé ou non d'une haie multispécifique, composée d'essences locales,
- D'un muret d'une hauteur maximum de 0.40cm accompagné d'un grillage gris.

Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

En bord de cours d'eau et en limite de zone Nco, les clôtures devront être perméables sur la totalité de la hauteur.

## **Ue 2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces non bâtis et paysagers

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.

Les zones de stockage de matériaux devront faire l'objet d'une insertion paysagère par des dispositifs d'intégrations végétales d'essences locales.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de 0.2 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum

#### Exemple :

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

- *Le coefficient de biotope doit être de 120m<sup>2</sup> au minimum*
- *Le coefficient de pleine terre doit être de 120m<sup>2</sup> ou 240 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

## **Ue 2.4- Stationnement**

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

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

L'aire de stationnement devra prévoir l'espace nécessaire aux manœuvres des véhicules de livraison en dehors des voies et espaces publics.

Bornes électriques : en plus des places ci dessus, il devra être présenter un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments. 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.

## Ue 3- Equipements et réseaux

### Ue 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

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.

### Ue 3.2- Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales,

L'évacuation des eaux usées artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Ueq

## Caractéristiques de la zone

Secteurs urbanisés correspondant aux équipements et installations publics.

Le sous-secteur Ueq1 est dédié au secteur de la poste pour autoriser les logements sous condition.

## Ueq 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Ueq 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement		<b>x</b>	
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	• hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>x</b>		
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	<b>x</b>		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>x</b>		
	- salles d'art et de spectacles	<b>x</b>		
	- équipements sportifs	<b>x</b>		
	- autres équipements recevant du public	<b>x</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition	<b>x</b>		

### Ueq 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U. et des fiches réglementaires des aléas annexées au règlement écrit.

- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions **à destination de logement** sont autorisées à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal et nécessaire à la surveillance d'une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **En zone Ueq1**, les logements sont interdits au rez de chaussée.

## Ueq 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### Ueq 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

Non réglementé

#### Implantation :

Non réglementé

### Ueq 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Toitures :

Non réglementé

#### Façades :

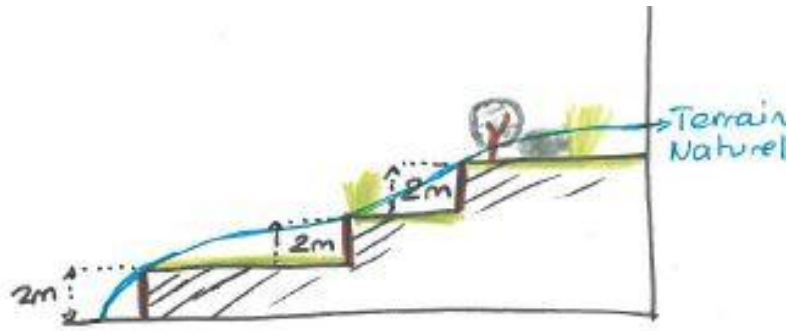
Non réglementé

### Ueq 2.3– Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.

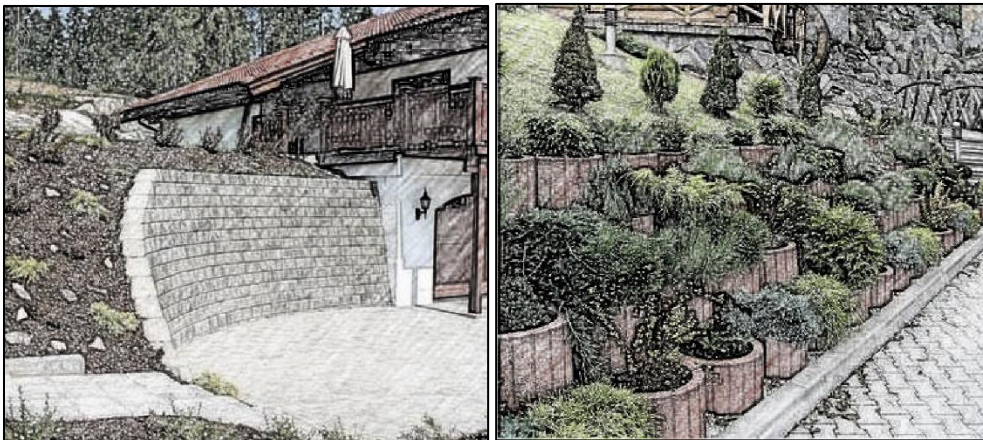


Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits

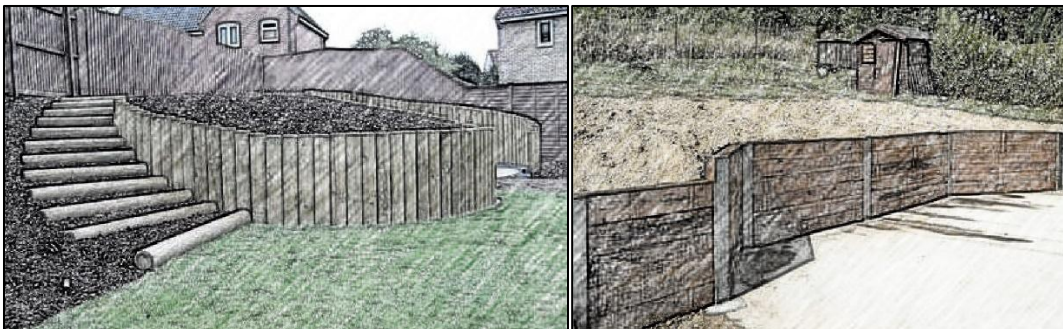


Exemples de soutènements béton



Exemples de soutènements maçonnés

Exemple de soutènement végétalisé



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de 0.2 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum

#### Exemple :

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

- *Le coefficient de biotope doit être de 120m<sup>2</sup> au minimum*
- *Le coefficient de pleine terre doit être de 120m<sup>2</sup> ou 240 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

### **Ueq 2.4– Stationnement**

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

Le nombre de places devra être en adéquation avec la capacité d'accueil de la construction et il pourra être mutualisé avec d'autres équipements.

## **Ueq 3- Equipements et réseaux**

### **Ueq 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### **Ueq 3.2- Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **Eaux usées et pluviales**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mis en place.

#### **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Ut

## Caractéristiques de la zone

Secteur urbanisé correspondant à l'ensemble bâti du château de la Ribaudière destiné à l'hébergement touristique et les réceptions.

## Ut 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Ut 1.1 – Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement		X	
	- hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration	X		
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	- hôtel	X		
	- hébergement touristique	X		
	- cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	X		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	- salles d'art et de spectacles			X
	- équipements sportifs			X
- autres équipements recevant du public			X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			X
	- centre de congrès et d'exposition			x

### Ut 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Le logement est autorisé à condition d'être un logement de fonction limité à 90m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir.
- Les autres équipements recevant du public autorisés doivent être liés à l'hébergement touristique et l'accueil de réceptions.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

### Ut 1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Ut 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### Ut 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum des constructions nouvelles est de 3m50.

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m50.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

#### Implantation :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques sera de 1m minimum.

L'implantation des constructions nouvelles et des annexes est libre.

### Ut 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

#### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

**3. Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir et devront conserver et rénover les caractéristiques des éléments suivants :

- tuiles à écailles, ardoises et forme de la toiture,
- tourelles, ouverture en œil de bœuf,
- cheminées de briques,
- taille des ouvertures,
- décoration de façades
- corniches en débords de toiture

Pour ces constructions les volets roulants sont interdits.

Les nouvelles ouvertures en toitures sont autorisées.

#### **4. Pour les autres constructions :**

Les rénovations devront s'inspirer des aspects des matériaux locaux et des volumes sans exclure les matériaux innovants qui s'intègrent à l'harmonie architecturale.

##### Toitures :

Les toitures seront à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates ou toitures terrasses. La pente des toitures à pans sera d'au minimum 60%.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

##### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur rose, grise ou beige ocré.

Les volets roulants devront être intégrés.

Les gardes corps devront être en ferronnerie, métallique perforé ou à barreaudages verticaux.

##### Clôtures

Les clôtures devront prendre la forme de :

- murs d'aspect enduit ou pierres maçonneries. Les gabions sont interdits.
- Murets n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré. Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haies : les haies devront être multispécifiques, composées d'essences locales

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1m60 au total.

La rénovation ou la poursuite des clôtures existantes pourra reprendre les mêmes caractéristiques si la clôture ne présente pas de gêne pour la circulation et la sécurité.

Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

## Ut 2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

### Coefficients environnementaux

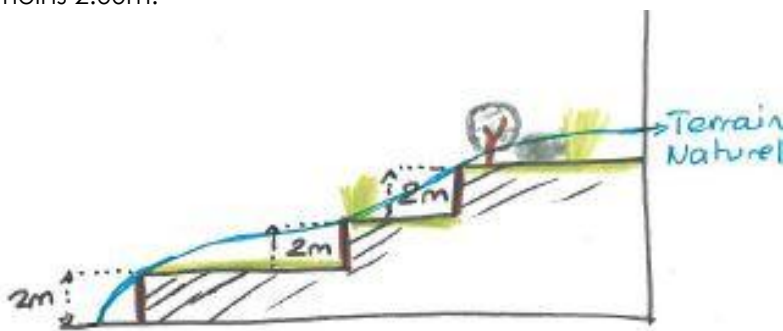
Le coefficient se calcule sur la totalité de l'opération. Il ne s'applique que pour les constructions neuves.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de 0,2.

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.

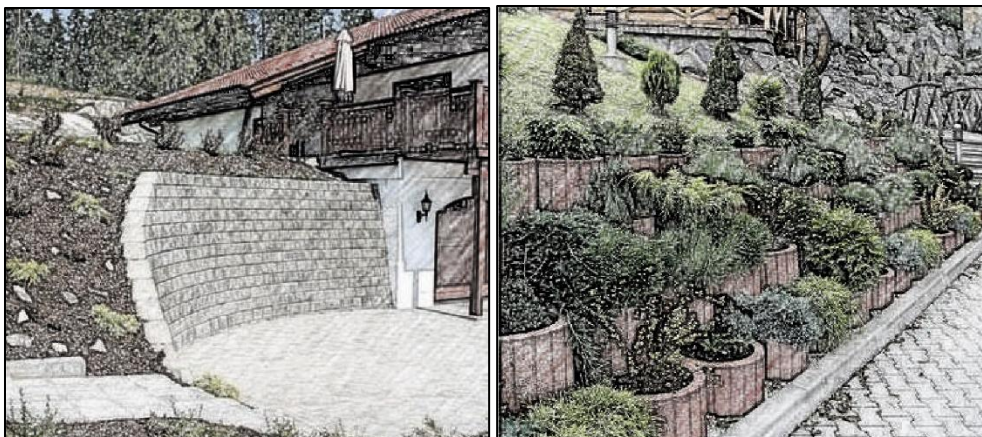


*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits

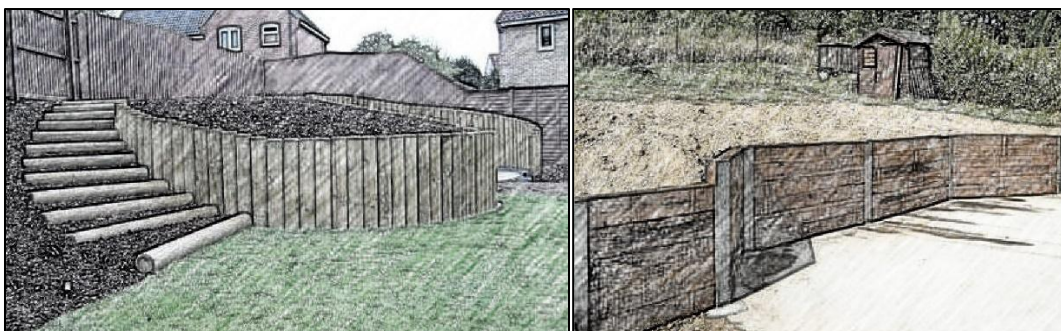


*Exemples de soutènements béton*



*Exemples de soutènements maçonnés*

*Exemple de soutènement végétalisé*



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

#### Ut 2.4 – Stationnement

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

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions existantes qui occupent la totalité de la surface de la parcelle : non réglementé
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.
- ✓ Une place de stationnement cycles de 2m00\*1m par chambre.

Bornes électriques : en plus des places ci dessus, il devra être présenter un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

#### Stationnement cycles

Les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m<sup>2</sup>. Ce local doit être :

- bien identifiable et signalé ;
- sécurisé ;
- proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1er sous-sol ou au 1er étage ;

- accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel ;
- éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres. La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m².

L'opération devra présenter :

- 1 emplacement minimum de 2m\*1m par logement du 1 pièce au 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces.
- 1 arceau sécurisé minimum à raison de 1 arceau par tranche de 10 logements.

## Ut 3– Equipements et réseaux

### Ut 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

### Ut 3.2– Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

La construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

#### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone AU

## **Caractéristiques de la zone**

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future destinés à l'habitat.

Ces zones n'ont pas de règlement écrit mais disposent d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement (pièce n°3 du PLU).

Les constructions sont autorisées dans le cadre des prescriptions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation et à condition d'être compatibles avec elles.

# Zone 2AU

## **Caractéristiques de la zone**

La zone 2AU correspond aux secteurs d'urbanisation future destiné à l'habitat mais dite stricte dans l'attente de la réalisation des réseaux desservants la zone.

Cette zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU

# Zone A

## Caractéristiques de la zone

Secteurs agricoles correspondant à la réalisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

## A 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### A 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	- logement			X
	- hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration			X
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	-hôtel			X
	- hébergement touristique			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	X		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	- salles d'art et de spectacles			X
	- équipements sportifs			X
	- autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			X
	- centre de congrès et d'exposition			X

### A 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U. et des fiches réglementaires des aléas annexées au règlement écrit.

- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les **constructions destinées à l'habitation** doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, intégrés dans le volume du bâtiment agricole et sont limitées à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le stockage de matériaux sont interdits. Seules les exhaussements/affouillements pour des projets liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisés. Quand ils ne sont pas liés à une construction, ils doivent améliorer l'exploitation agricole du site et qu'il y ait un suivi agronomique. Les aménagements réalisés en dessous des seuils de demande d'autorisation doivent, dans tous les cas, être conformes au règlement et donc doivent pouvoir justifier de l'amélioration agricole effective.
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## A 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### A 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de 12m

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif liés aux lignes HTB.

#### Implantation :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.
- L'implantation des constructions devra être de 10m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- ✓ aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

## **A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Toitures :

Les toitures seront :

- à 1 ou plusieurs pans dont la pente sera d'au minimum 20%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; tôles ; pierres maçonnées ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

### Clôtures

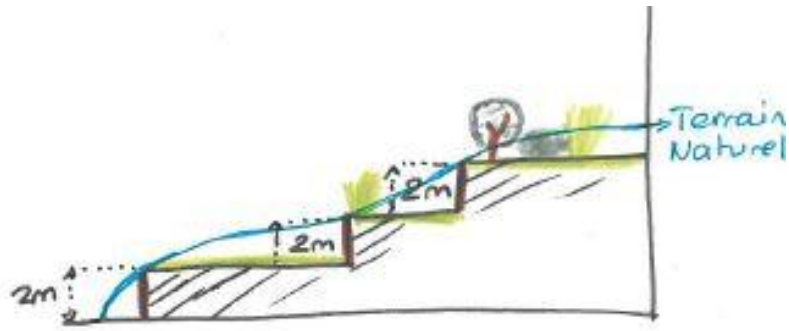
Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

## **A 2.3– Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m. Les mouvements de terrains sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux lignes HTB.

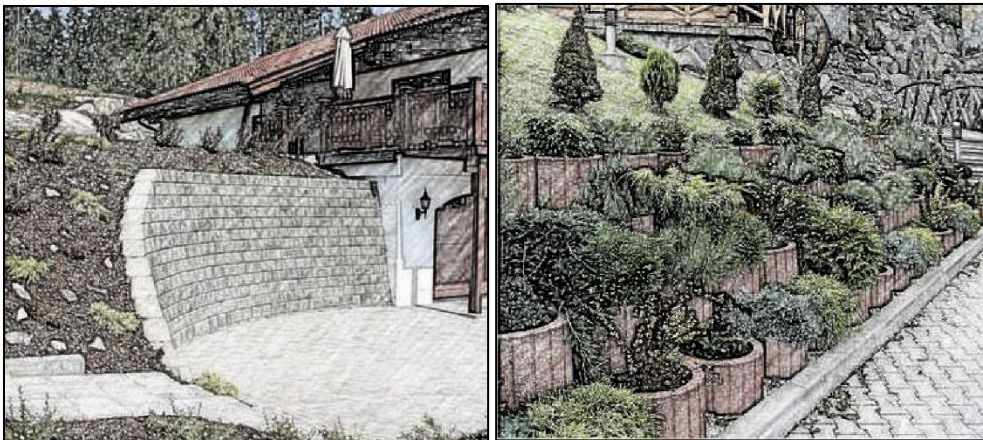


Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits

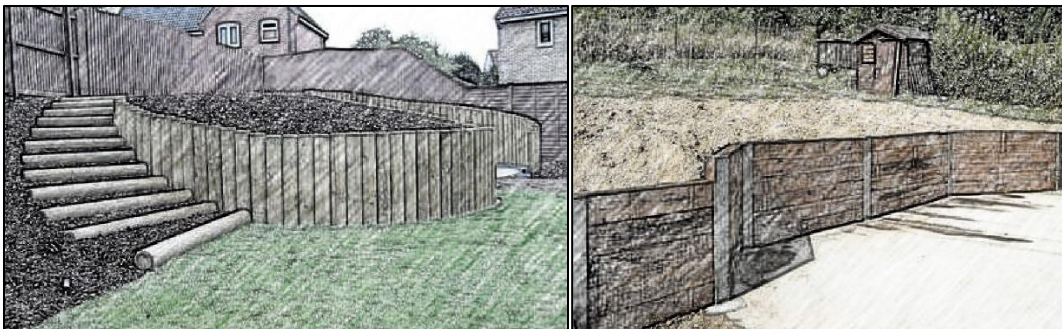


Exemples de soutènements béton



Exemples de soutènements maçonnés

Exemple de soutènement végétalisé



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

## A 3- Equipements et réseaux

### A 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

### A 3.2- Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement s'il existe**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales,

L'évacuation des eaux usées agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Aca

## Caractéristiques de la zone

Secteurs agricoles correspondant aux périmètres de protection liés aux captages d'eau.

## Aca 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Aca 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole		X	
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement		X	
	- hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration			X
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	-hôtel			X
	- hébergement touristique			X
	- cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		X	
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	- salles d'art et de spectacles			X
	- équipements sportifs			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			X
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Aca 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition d'être nécessaire et liés aux captages des eaux et à leur protection.
- L'extension des **constructions d'exploitation agricole existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante** et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des **constructions existantes destinées à l'habitation** dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.
- Les **annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes** doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher par annexe et dans une limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.
- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique** à condition d'être dans une construction existante et pouvant faire l'objet d'une extension dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Aca 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

### Aca 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de :

- 6m pour les toitures à pans
- 4m pour les toitures terrasses

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées des habitations existantes est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

#### Implantation :

- L'implantation des constructions devra être de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m.
- Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
  - ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
  - ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
  - ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

## **Aca 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

### Toitures :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; pierres maçonneries ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les volets roulants devront être intégrés.

## **Aca 2.3- traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces libres et paysagers

Les mouvements de terrains après travaux ne devront pas excéder plus ou moins 50cm. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

Les abords des constructions seront de préférence ouverts et végétalisés. Les plantations devront être de type champêtre et composées de préférence d'essences locales existant naturellement sur la commune.

Les clôtures doivent d'être nécessaires à l'usage du sol et à conditions de permettre la libre circulation de la faune sauvage : hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients s'appliquent aux extensions autorisées et sont cumulatifs.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de : 0.7

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3

### **Aca 2.4- stationnement**

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

Il est exigé pour les constructions d'habitation : 2 places par logement

## **Aca 3- Equipements et réseaux**

### **Aca 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### **Aca 3.2 – desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement s'il existe**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place.

**Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# Zone Ap

## Caractéristiques de la zone

Secteurs agricoles correspondant à la zone agricole destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel agronomique et paysagé.

## Ap 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Ap 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole		x	
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement		x	
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	hôtel			x
	- hébergement touristique			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- cinéma			x
	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	x		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- autres équipements recevant du public			x
	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			x

### Ap 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- **Le changement de destination** est interdit excepté pour les constructions repérées aux documents graphiques. Tout projet de changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- L'extension des **constructions d'exploitation agricole existantes**, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des **constructions existantes destinées à l'habitation** dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher (au total construction existante plus extension) à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.
- Les **annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes** doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher par annexe et dans une limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.
- Le stockage de matériaux sont interdits. Seules les exhaussements/affouillements pour des projets liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisés. Quand ils ne sont pas liés à une construction, ils doivent améliorer l'exploitation agricole du site et qu'il y ait un suivi agronomique. Les aménagements réalisés en dessous des seuils de demande d'autorisation doivent, dans tous les cas, être conformes au règlement et donc doivent pouvoir justifier de l'amélioration agricole effective.
- **Dans les secteurs repérés au plan en tant que « zones humides inventoriés »** sont interdits :
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des zones humides.
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## Ap 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### Ap 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

Pour les constructions agricoles nouvelles, la hauteur maximum est de 12m

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées des habitations existantes est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif liés aux lignes HTB.

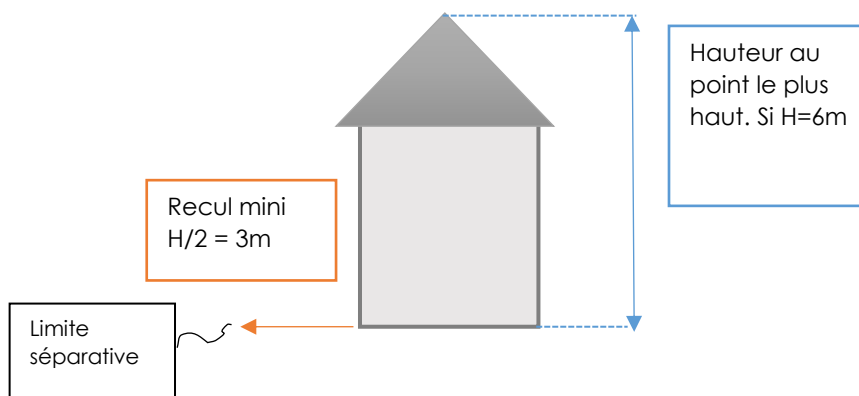
- **Implantation par rapport aux voies**

L'implantation des constructions devra être de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Les portails devront avoir un recul minimum de 2m50 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalente à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelque soit la hauteur de la construction.



- **L'ensemble de ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- ✓ aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

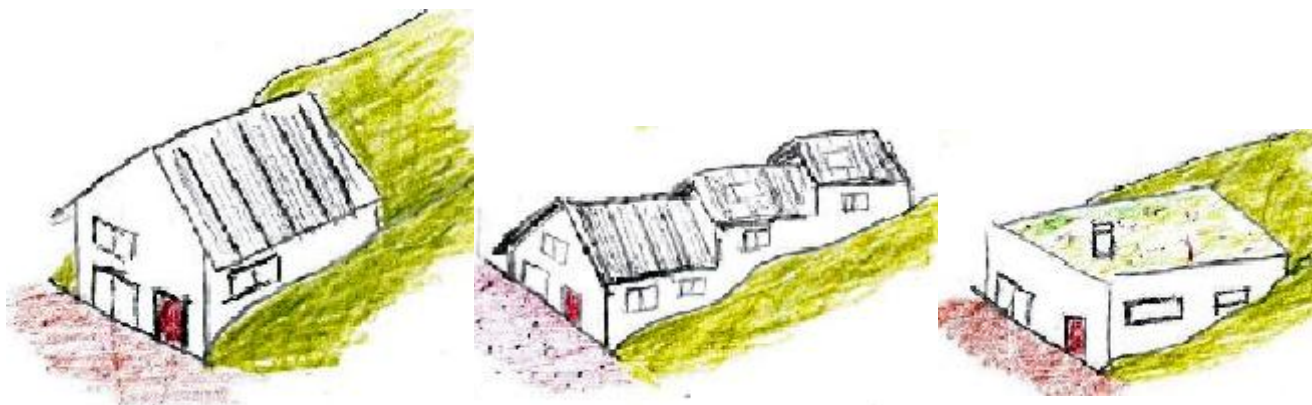
L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

- **Annexes**

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions dans le terrain**

Les mouvements de terrains destinés à l'implantation de la construction ne devront pas excéder plus ou moins 50cm après travaux. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.



Exemples d'implantations dans la pente.

## Ap 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

**Les constructions repérées aux documents graphiques** devront faire l'objet d'un permis de démolir et devront conserver et rénover les caractéristiques des éléments suivants :

- tuiles à écailles et forme de la toiture,
- encadrement de fenêtres et portes,
- chainages d'angles,
- gardes corps en ferronnerie ou balustrades ciment
- taille des ouvertures,
- décoration de façades

Pour ces constructions les volets roulants sont interdits.

Les nouvelles ouvertures en toitures sont autorisées.

#### Pour toutes les autres constructions :

##### Toitures :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

##### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; pierres maçonnées ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les volets roulants devront être intégrés.

##### Clôtures

Les clôtures devront prendre la forme de :

- murs d'aspect enduit ou pierres maçonnées. Les gabions sont interdits.
- Murets ou gabions n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré. Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haies : les haies devront être multispécifiques, de type champêtre composées d'essences locales

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1m60 au total

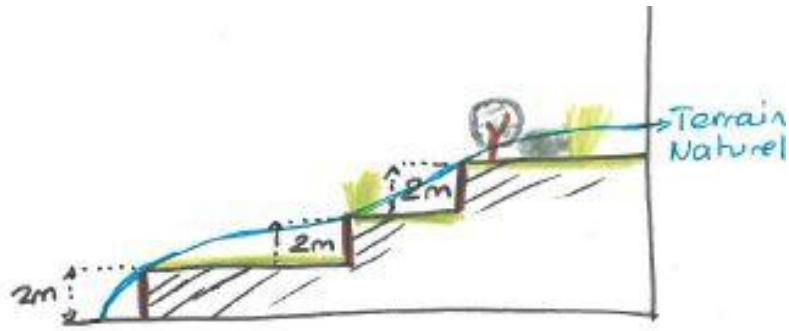
Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

### **Ap 2.3– Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m. Les mouvements de terrains sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux lignes HTB.

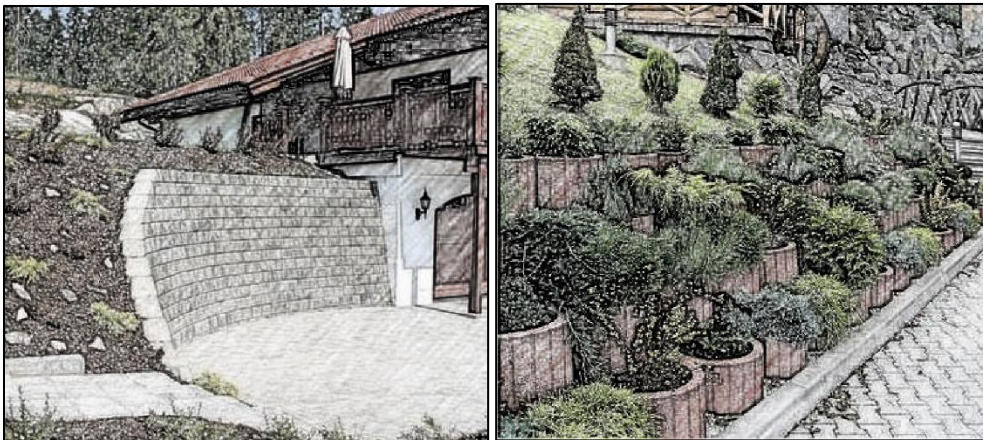


Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits

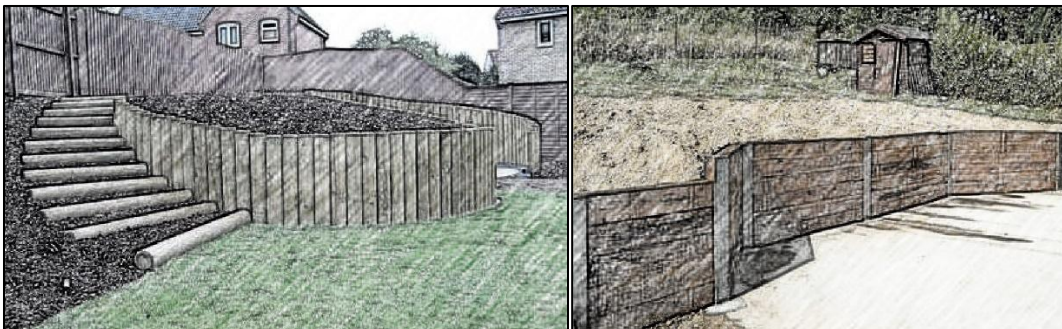


Exemples de soutènements béton



Exemples de soutènements maçonnés

Exemple de soutènement végétalisé



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients de biotope de pleine terre sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Dans le cadre des extensions autorisées, l'unité foncière devra présenter, au total, un coefficient de biotope de 0.2 et un coefficient de pleine terre de 0.2.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol.

### Exemple :

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

- *Le coefficient de biotope doit être de 120m<sup>2</sup> au minimum*
- *Le coefficient de pleine terre doit être de 120m<sup>2</sup> ou 240 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

## **Ap 2.4- Stationnement**

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

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation : 2 places par logement et pour chaque opération d'aménagement 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

## **Ap 3- Equipements et réseaux**

### **Ap 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### **Ap 3.2- desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **Eaux usées et pluviales**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement s'il existe**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mis en place.

#### **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Are

## Caractéristiques de la zone

Secteurs agricoles correspondant aux réservoirs de biodiversité

## Are 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Are 1.1 – Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	-hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			x
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
	- autres équipements recevant du public			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Are 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Les installations et équipements sont autorisés à condition d'être nécessaires aux déplacements doux.

- Sont interdits les travaux et aménagements non nécessaires à la préservation des milieux naturels et pouvant remettre en cause la qualité et la fonctionnalité écologique des espaces.
- **Dans les secteurs repérés aux documents graphiques en tant que « zones humides inventoriés » sont interdits :**
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des zones humides.
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être des installations ou constructions liées aux énergies renouvelables et de présenter la meilleure intégration possible à l'environnement.
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **Are 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **Are 2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

### **Are 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les mouvements de terrains après travaux ne devront pas excéder plus ou moins 50cm. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement. Les mouvements de terrains sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux lignes HTB.

Les plantations devront être de type champêtre et composées de préférence d'essences locales existant naturellement sur la commune.

Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage : hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture.

### **Are 2.3- stationnement**

Non réglementé

## **Are 3- Equipements et réseaux**

### **Are 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

### **Are 3.2 – desserte par les réseaux**

Non réglementé

# Zone N

## Caractéristiques de la zone

Secteurs naturels correspondant aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment d'un point de vue agronomique, esthétique, historique ou écologique.

## N 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### N 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière	x		
<b>Habitation</b>	- logement		x	
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	-hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		x	
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- autres équipements recevant du public			x
	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### N 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Le changement de destination est interdit.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- **Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'extension des **constructions existantes destinées à l'habitation** dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.
- Les **annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes** doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher par annexe et dans une limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont limités à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **Le stockage de matériaux** est autorisé à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité forestière.
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## N 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### N2.1– Volumétrie et implantation des constructions

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de :

- 6m pour les toitures à pans
- 4m pour les toitures terrasses

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées des habitations existantes est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif liés aux lignes HTB.

### Implantation :

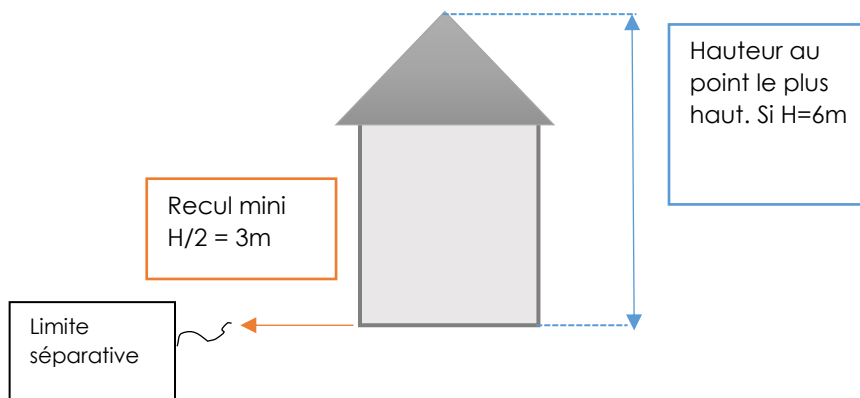
- **Implantation par rapport aux voies**

L'implantation des constructions devra être de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Les portails devront avoir un recul minimum de 2m50 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalente à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelle que soit la hauteur de la construction.



- **L'ensemble de ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- ✓ aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

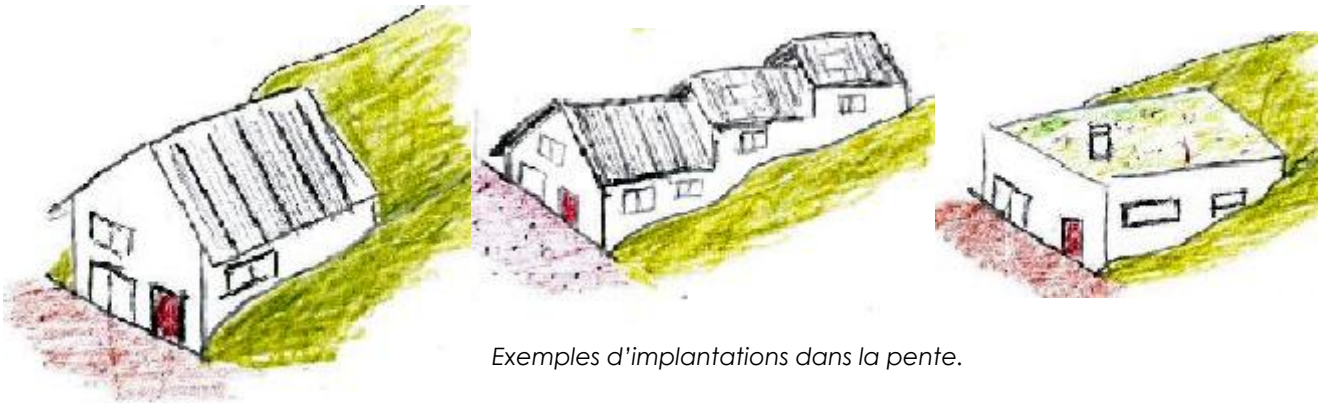
L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

- **Annexes**

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions dans le terrain**

Les mouvements de terrains destinés à l'implantation de la construction ne devront pas excéder plus ou moins 50cm après travaux. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.



Exemples d'implantations dans la pente.

## N 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

**Les constructions repérées aux documents graphiques comme constructions remarquables** devront faire l'objet d'un permis de démolir et devront conserver et rénover les caractéristiques des éléments suivants :

- tuiles à écailles et forme de la toiture,
- encadrement de fenêtres et portes,
- chainages d'angles,
- gardes corps en ferronnerie ou balustrades ciment
- taille des ouvertures,
- décoration de façades

Pour ces constructions les volets roulants sont interdits.

Les nouvelles ouvertures en toitures sont autorisées.

### Pour toutes les autres constructions les règles sont les suivantes

#### Toitures :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

#### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; pierres maçonnées ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les volets roulants devront être intégrés.

### Clôtures

Les clôtures devront prendre la forme de :

- murs d'aspect enduit ou pierres maçonnées. Les gabions sont interdits.
- Murets ou gabions n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré. Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haies : les haies devront être multispécifiques, de type champêtre composées d'essences locales

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1m60 au total

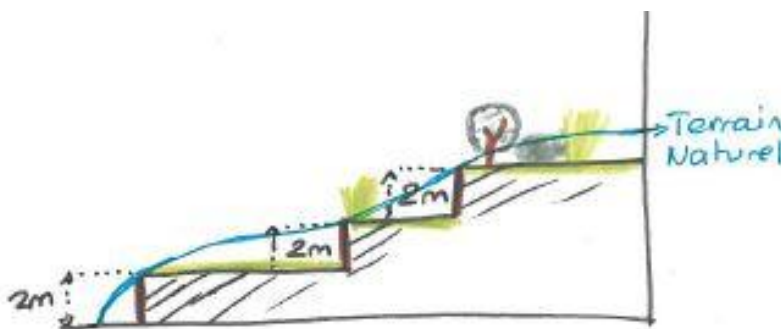
Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

## **N 2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m. Les mouvements de terrains sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux lignes HTB.

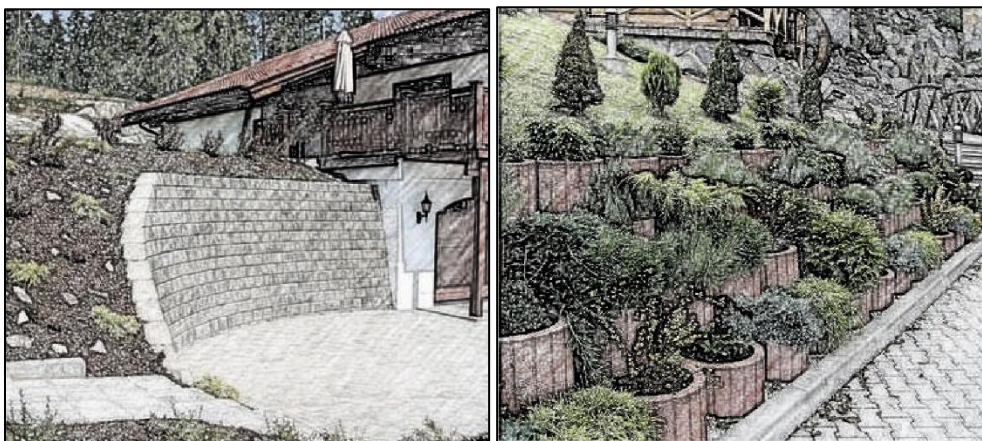


*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits



Exemples de soutènements béton



Exemples de soutènements maçonnés

Exemple de soutènement végétalisé



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients de biotope de pleine terre sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Dans le cadre des extensions autorisées, l'unité foncière devra présenter, au total, un coefficient de biotope de 0.2 et un coefficient de pleine terre de 0.2.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol.

#### Exemple :

Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :

- Le coefficient de biotope doit être de 120m<sup>2</sup> au minimum
- Le coefficient de pleine terre doit être de 120m<sup>2</sup> ou 240 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.

### **N2.4- stationnement**

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

Il est exigé pour les constructions d'habitation : 2 places par logement

## **N 3- Equipements et réseaux**

### **N 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### **N 3.2- desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### Eaux usées et pluviales

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement s'il existe**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place.

### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

# Zone Nc

## Caractéristiques de la zone

Secteurs correspondant au camping.

Le **sous-secteur NC1** correspond au sous-secteur du camping compris où toute nouvelle construction ou installation est interdite.

## Nc 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Nc 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement		X	
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	X		
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
	- autres équipements recevant du public			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Nc 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être un logement de fonction dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher strictement nécessaires au gardiennage et à l'entretien permanent des équipements nécessaires aux activités sportives et de loisir, et du terrain de camping et des équipements liés.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U. et des fiches réglementaires des aléas annexées au règlement écrit.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- **Dans le sous-secteur Nc** : Les habitations légères de loisirs sont autorisées dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher au totale sur toute la zone.
- **Dans le sous-secteur Nc1** : les habitations légères de loisirs sont interdites

## Nc 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### Nc 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de :

- 6m pour les toitures à pans
- 4m pour les toitures terrasses

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées des habitations existantes est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

#### Clôtures

Les clôtures devront prendre la forme de :

- murs d'aspect enduit ou pierres maçonneries. Les gabions sont interdits.
- Murets ou gabions n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré. Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haies : les haies devront être multispécifiques, de type champêtre composées d'essences locales

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2m00 au total

Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

#### Implantation

Non réglementé

### **Nc 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Dispositions générales

#### Toitures

**Pour les constructions d'habitation** les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### **Nc 2.3- traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Espaces libres et paysagers

Les mouvements de terrains après travaux ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

Les abords des constructions seront ouverts et végétalisés. Les plantations devront être de type champêtre et composées de préférence d'essences locales existant naturellement sur la commune.

### **Nc 2.4- stationnement**

Non réglementé

## **Nc -3 Equipements et réseaux**

### **Nc 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

## Nc 3.2– desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### Eaux usées et pluviales

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement s'il existe**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place.

### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# Zone Nco

## Caractéristiques de la zone

Secteurs naturels correspondant aux zones naturelles de corridors écologiques

## Nco 1– Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Nco 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole		X	
	- Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	- logement		X	
	- hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration			X
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	-hôtel			X
	- hébergement touristique			X
	- cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			X
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	- salles d'art et de spectacles			X
	- équipements sportifs			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			X
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Nco 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les extensions des constructions d'exploitation forestières et agricoles sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.

- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu ou rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- **Le changement de destination** est interdit.
- Sont interdits les travaux et aménagements non nécessaires à la préservation des milieux naturels et pouvant remettre en cause la qualité et la fonctionnalité écologique des espaces de la Trame Verte et Bleue.
- Dans les secteurs repérés au plan en tant que « zones humides inventoriés » sont interdits :
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des zones humides.
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- L'extension des **constructions d'exploitation agricole existantes** à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des **constructions existantes destinées à l'habitation** dans la limite de 50m<sup>2</sup> surface de plancher à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.
- Les **annexes sont interdites**.
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## Nco 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

*« 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. »*

### Nco 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain après travaux, à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de :

- 6m pour les toitures à pans
- 4m pour les toitures terrasses

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées des habitations existantes est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif liés aux lignes HTB.

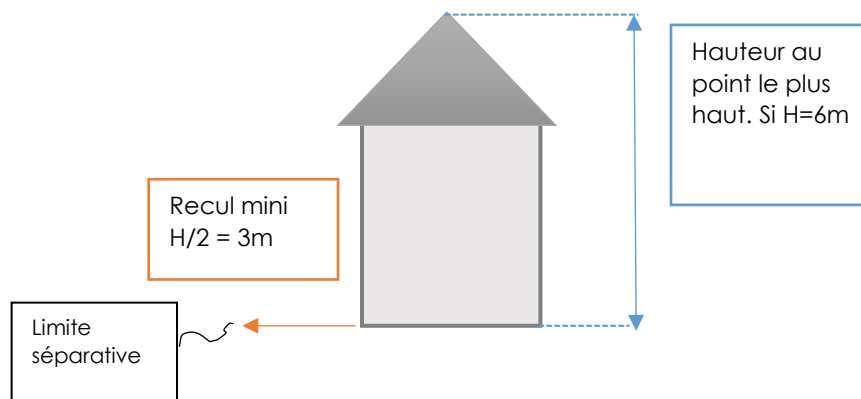
### Implantation :

- **Implantation par rapport aux voies**

L'implantation des constructions devra être de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

- **Implantation par rapport aux limites**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalente à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelque soit la hauteur de la construction.



- **L'ensemble de ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- ✓ aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

- **Annexes**

L'implantation des annexes est libre.

- **Implantation des constructions dans le terrain**

Les mouvements de terrains destinés à l'implantation de la construction ne devront pas excéder plus ou moins 50cm après travaux. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.



Exemples d'implantations dans la pente.

## Nco 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

### Toitures :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; pierres maçonneries ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les volets roulants devront être intégrés.

### Clôtures

Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage : hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Les clôtures devront prendre la forme de :

- de grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré. Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haies : les haies devront être multispécifiques, de type champêtre composées d'essences locales

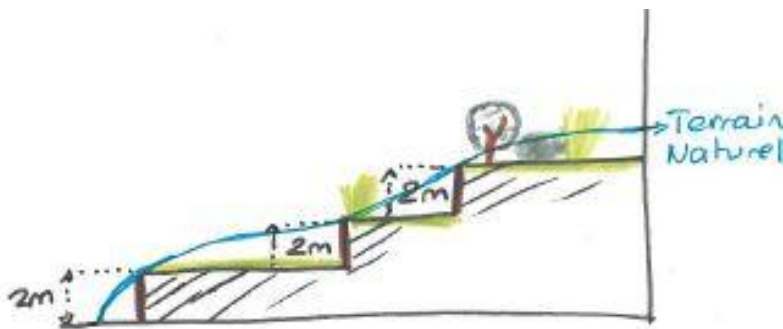
Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.

### **Nco 2.3- traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m. Les mouvements de terrains sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux lignes HTB.

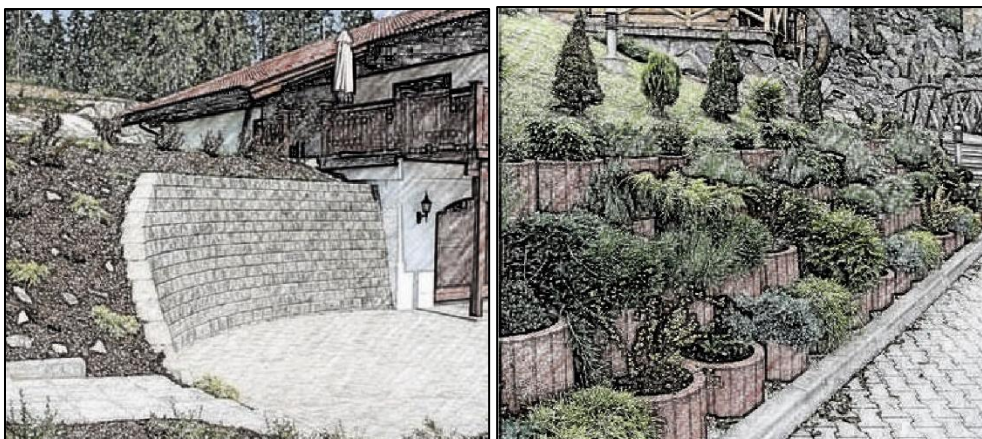


*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés. Les enrochements sont interdits

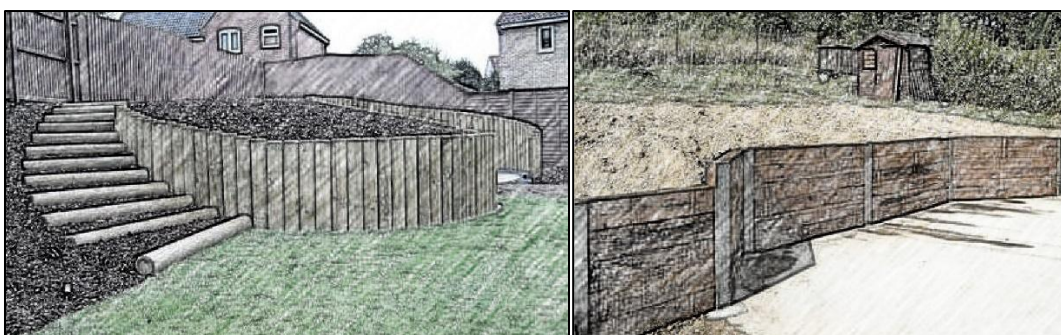


*Exemples de soutènements béton*



Exemples de soutènements maçonnés

Exemple de soutènement végétalisé



Exemples de soutènements bois

Exemples de soutènements non autorisés :



Les plantations devront être composées d'essences locales existant naturellement sur la commune.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients s'appliquent aux extensions autorisées et sont cumulatifs.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de : 0.7

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3

## Nco 2.4- stationnement

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

Il est exigé pour les constructions d'habitation : 2 places par logement

## Nco -3 Equipements et réseaux

### Nco 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### Nco 3.2- desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement s'il existe**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place.

#### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# Zone Neq

## Caractéristiques de la zone

Secteurs naturels correspondant aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## Neq 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Neq 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	-hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		x	
	- établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- autres équipements recevant du public			x
	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Neq 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées.

## **Neq 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **Neq 2.1– Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

### **Neq 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé

### **Neq 2.3– traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

## **Neq 3- Equipements et réseaux**

### **Neq 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

### **Neq 3.2– desserte par les réseaux**

Non réglementé

# Zone Nj

## Caractéristiques de la zone

Secteurs correspondant aux jardins ou espaces verts dans l'enveloppe bâtie.

## Nj 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Nj 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement			x
<b>Commerce et de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	-hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			x
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- autres équipements recevant du public			x
	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Nj -1.2 interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les annexes, de types abris de jardins, à condition de présenter une emprise au sol maximum de 10m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

## **Nj 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

### **Nj 2.1– Volumétrie et implantation des constructions**

#### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de 3m00

#### Implantation

L'implantation est libre.

### **Nj 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Dispositions générales :

Non réglementé

#### Toitures :

Non réglementé

#### Façades :

Non réglementé

### **Nj 2.3– traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Espaces libres et paysagers

Les mouvements de terrains après travaux ne devront pas excéder plus ou moins 50cm. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

Les abords des constructions seront de préférence ouverts et végétalisés. Les plantations devront être de type champêtre et composées de préférence d'essences locales existant naturellement sur la commune.

## **Nj 3- Equipements et réseaux**

### **Nj 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

### **Nj – desserte par les réseaux**

Non réglementé

# Zone NL

## Caractéristiques de la zone

Secteurs correspondant aux zones naturelles d'activités sportives et de loisirs.

## NL 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### NL 1.1– Destinations et sous destinations

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	-hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			x
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- autres équipements recevant du public			x
	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### NL 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être liées aux activités de loisirs et d'être démontables.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U. et des fiches réglementaires des aléas annexées au règlement écrit.

- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être des installations ou constructions liées aux énergies renouvelables et de présenter la meilleure intégration possible à l'environnement.

## **NL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **NL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

### **NL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé

### **NL 2.3- traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

### **NL2.4- stationnement**

Non réglementé

## **NL 3- Equipements et réseaux**

### **NL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

### **NL 3.2- desserte par les réseaux**

Non réglementé

# Zone Nca

## Caractéristiques de la zone

Secteurs naturels correspondant aux périmètres de protection liés aux captages d'eau.

## Nca 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Nca 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole		X	
	- Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	- logement		X	
	- hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration			X
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	-hôtel			X
	- hébergement touristique			X
	- cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		X	
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	- salles d'art et de spectacles			X
	- équipements sportifs			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			X
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Nca 1.2– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition d'être nécessaire et liés aux captages des eaux et à leur protection.
- L'extension des **constructions d'exploitation agricole existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante** et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des **constructions existantes destinées à l'habitation** dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.
- Les **annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes** doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher par annexe et dans une limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.
- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique** à condition d'être dans une construction existante et pouvant faire l'objet d'une extension dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Nca 2– Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel : L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

« 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. »

### Nca 2.1– Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de :

- 6m pour les toitures à pans
- 4m pour les toitures terrasses

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées des habitations existantes est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

#### Implantation :

- L'implantation des constructions devra être de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m.
- Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

## **Nca 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Dispositions générales :

- Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.
- Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

### Toitures :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum d'aspect écaille brune ou tuiles plates. La pente sera d'au minimum 60%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

### Façades :

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ocré ; pierres maçonneries ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les volets roulants devront être intégrés.

## **Nca 2.3- traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Espaces libres et paysagers

Les mouvements de terrains après travaux ne devront pas excéder plus ou moins 50cm. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

Les abords des constructions seront de préférence ouverts et végétalisés. Les plantations devront être de type champêtre et composées de préférence d'essences locales existant naturellement sur la commune.

Les clôtures doivent d'être nécessaires à l'usage du sol et à conditions de permettre la libre circulation de la faune sauvage : hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture.

### Coefficients environnementaux

Les coefficients s'appliquent aux extensions autorisées et sont cumulatifs.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de : 0.7

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3

### **Nca 2.4- stationnement**

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

Il est exigé pour les constructions d'habitation : 2 places par logement

## **Nca 3- Equipements et réseaux**

### **Nca 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation peuvent être subordonnés à des dispositions particulières, notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent se retourner.

### **Nca 3.2 – desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### Eaux usées et pluviales

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement s'il existe**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place.

#### Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# Zone Npv

## Caractéristiques de la zone

Secteurs naturels correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable.

## Npv 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Npv 1.1– Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	-hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		x	
	- établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- autres équipements recevant du public			x
	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Npv 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être des installations ou constructions liées aux énergies renouvelables solaires.

## **Npv 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **Npv 2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

### **Npv 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé

### **Npv 2.3- traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

## **Npv 3- Equipements et réseaux**

### **Npv 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

### **Npv 3.2- desserte par les réseaux**

Non réglementé

# Zone Nre

## Caractéristiques de la zone

Secteurs naturels correspondant aux réservoirs de biodiversité

## Nre 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Nre 1.1 – Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement			x
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	-hôtel			x
	- hébergement touristique			x
	- cinéma			x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			x
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- autres équipements recevant du public			x
	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Nre 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit.
- Les installations et équipements sont autorisés à condition d'être nécessaires aux déplacements doux.

- Sont interdits les travaux et aménagements non nécessaires à la préservation des milieux naturels et pouvant remettre en cause la qualité et la fonctionnalité écologique des espaces.
- **Dans les secteurs repérés aux documents graphiques en tant que « zones humides inventoriés » sont interdits :**
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des zones humides.
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être des installations ou constructions liées aux énergies renouvelables et de présenter la meilleure intégration possible à l'environnement.
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **Nre 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **Nre 2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

### **Nre 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les mouvements de terrains après travaux ne devront pas excéder plus ou moins 50cm. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement. Les mouvements de terrains sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics liés aux lignes HTB.

Les plantations devront être de type champêtre et composées de préférence d'essences locales existant naturellement sur la commune.

Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage : hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture.

### **Nre 2.3- stationnement**

Non réglementé

## **Nre 3- Equipements et réseaux**

### **Nre 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

### **Nre 3.2 – desserte par les réseaux**

Non réglementé

# Zone Nt

## Caractéristiques de la zone

Secteurs naturels correspondant à un secteur de taille et capacité limité au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

## Nt 1– destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Nt 1.1 – Destinations et sous destinations

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			x
<b>Habitation</b>	- logement			x
	- hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	- artisanat et commerce de détail			x
	- Restauration			x
	- commerce de gros			x
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	-hôtel			x
	- hébergement touristique		x	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			x
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	- salles d'art et de spectacles			x
	- équipements sportifs			x
	- autres équipements recevant du public			x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- industrie			x
	- entrepôt			x
	- bureau			x
	- centre de congrès et d'exposition			X

### Nt 1.2– interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les constructions d'hébergement touristique sont autorisées à condition d'être limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être un hébergement léger de loisirs.

## **Nt 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **Nt 2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

La hauteur maximum est de 4m50 hors tout.

### **Nt 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les mouvements de terrains après travaux ne devront pas excéder plus ou moins 50cm. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

### **Nt 2.3- stationnement**

Non réglementé

## **Nt 3- Equipements et réseaux**

### **Nt 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

### **Nt 3.2 – desserte par les réseaux**

Non réglementé

# ANNEXES

## FICHE 1.20 DU PIZ

### Secteurs concernés :

Fiche 1.20

Zones exposées aux crues du Rhône dans le secteur de Truison.

### Nature du phénomène : Inondations

Phénomène peu à moyennement fréquent, d'intensité prévisible moyenne à forte : zone dite de débit complémentaire, délimitée dans le PSS du Rhône.

Phénomène comparable aux crues de février 1990 et de décembre 1991 (limites des plus hautes eaux connues : crues historiques de 1944).

### Dispositifs de protection :

Aménagements divers – divers travaux de rectification du lit.

Ces dispositifs de protection ont permis de limiter les zones de débordements et les impacts sur les zones urbanisées.

### Prescriptions d'urbanisme : Zone constructible - Aménagement et extension du bâti existant – Réalisation de bâtiments nouveaux

Sous réserve que tout projet - entre autres ceux entraînant un changement de destination et/ou une augmentation de la vulnérabilité -, prenne en compte des prescriptions spéciales, intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

*Les prescriptions et recommandations suivantes s'ajoutent à celles définies aux paragraphes 3.3. et 3.4.*

### Mesures de protection individuelles

- *Prescriptions pour le bâti futur, les projets d'aménagements et d'extension*
  - Absence de niveau enterré ou semi-enterré.
  - Absence de plancher habitable en dessous de la cote de référence. Il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même cote\*.
  - Surélévation des ouvertures et des accès au dessus de la cote de référence du PSS\*.
  - Utilisation de matériaux étanches aux infiltrations pour les parties des bâtiments situées en dessous de la cote de référence définie dans le PSS du Rhône\*.
  - Mise en œuvre de travaux permettant le drainage des sols après inondations.
- *Recommandations pour le bâti existant*
  - Absence de plancher habitable en dessous de la cote de référence. Il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même cote\*.
  - Surélévation des ouvertures et des accès au dessus de la cote de référence du PSS\*.
  - Mise en œuvre de travaux permettant le drainage des sols après inondations.
- *Prescriptions pour tout bâti*
  - Prise en compte de la nature du risque dans la conception des réseaux humides (conduites d'eaux usées et pluviales, épandage).

### Mesures de protection collectives

- *Prescriptions pour tout bâti*
  - Maintien en état d'efficacité optimum des dispositifs de protections existants.

\* Ligne d'eau historique de la crue de 1944, établie par le SNRS-CAC dans le PSS du Rhône.

## REGLEMENTATION DES ZONES TRAMEE ROUGES

Les zones tramées en rouge correspondent aux espaces de débordement et d'épandage des crues du Guiers et autres cours d'eau faisant l'objet d'une étude précise (sauf Rhône cf PPRi) situés en aléa fort et plus dans les zones urbanisées et pour tous les aléas dans les zones non urbanisées.

Dans ces zones, le principe est d'interdire toute construction nouvelle et de limiter les aménagements, afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, et de maintenir le libre écoulement des eaux.

### Chapitre 1 - Projets nouveaux et projets liés à l'existant

#### Article 1 - Interdictions

##### Sont interdits :

- Tous les projets autres que ceux visés au chapitre autorisations.

##### Et plus particulièrement cités de manière non limitative :

- Les affouillements et remblais de toutes natures autres que ceux nécessaires à la réalisation des projets autorisés.
- La création et l'extension de dépôt ou stockage susceptibles de libérer des matériaux polluants, putrescibles ou flottants (bois, pneus, dépôt de fumier, etc.).
- L'édification de digues sauf celles autorisées ou déclarées et n'ayant pas fait l'objet d'une opposition au titre de la Loi sur l'Eau.
- La création et l'extension (augmentation de la capacité d'accueil) d'aires de stationnements de camping-cars et de terrains de camping.
- La création et l'extension (augmentation de la capacité d'accueil) d'aires d'accueil, d'aires de grands rassemblements et de terrains familiaux pour gens du voyage.
- La construction, la reconstruction et l'extension d'établissement de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise (casernes de pompiers, gendarmeries, etc.) sauf autorisation spécifique ci-dessous.
- La construction, la reconstruction et l'extension des ERP de type U, R et J sauf autorisation spécifique ci-dessous.
- L'implantation, la reconstruction ou l'extension d'installations liées à l'activité industrielle, commerciale ou agricole, susceptibles de libérer des produits polluants ou dangereux

#### Article 2 - Autorisations

##### Sont autorisés :

- Les ouvrages collectifs liés à l'eau potable et à l'assainissement (stations de pompages, station d'épuration, ...).
- Les locaux techniques, sanitaires et équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage justifie que leur implantation ne puisse être envisagée sur un site moins exposé à l'aléa et sous réserve qu'il prenne des dispositions appropriées aux risques.
- Les infrastructures de transport (routier, ferroviaires, de fluides, y compris les ouvrages de franchissement aériens ou souterrains) dans la mesure où le maître d'ouvrage démontre que le projet n'aggrave pas les risques.

- Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation et ne générant ni remblais ni obstacle à l'écoulement des crues.
- La création et l'extension d'aires de stationnement en silos et de surface (si aucune alternative n'est trouvée en dehors de la zone inondable), ouvertes au public, sous réserve de la mise en place d'un dispositif adapté destiné à garantir la sécurité des usagers et des véhicules en période de crue (information, alerte, évacuation et accès). Ce dispositif devra être intégré au plan communal de sauvegarde.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
- Les clôtures assurant une transparence hydraulique supérieure à 50 % et les murets d'assise de clôtures de moins de 20cm de hauteur.
- Les balcons, auvents et terrasses sous réserve qu'ils soient solidement ancrés et ne fassent pas obstacles à l'écoulement des crues.
- Les bassins et piscines hors sols de moins de 20m<sup>2</sup> ou enterrés, sous réserve d'un jalonnement visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise de la construction et à condition d'être fixés au sol de manière à ne pas pouvoir être emportés par les eaux.
- Les dispositifs de production d'énergie électrique autonome sous réserve qu'ils supportent l'inondation, qu'ils ne présentent pas de risque de formation d'embâcle et qu'ils soient suffisamment ancrés au sol.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, les mises aux normes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité et qu'ils restent dans le volume existant.
- Les changements de destination ou d'usage s'ils entraînent une réduction de la vulnérabilité des personnes exposées ou a minima n'aggravent pas celle-ci.
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec l'aléa
- Les extensions limitées des ERP de type U, R et J et des établissements de secours ou nécessaires à la gestion de crise dans le cas d'une mise aux normes de l'établissement ou de création d'une zone refuge.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, limitées à 20% de l'emprise au sol du bâtiment initial et/ou limitées à 1 étage + comble supplémentaire, sous réserve de ne pas créer d'unité de logement supplémentaire.
- Les extensions des activités existantes, limitées à 20% de l'emprise au sol initiale des bâtiments existants et/ou à 20% des surfaces utilisées (somme des surfaces de chaque étage hors sous-sol) initiales si extension en étage, sous réserve de ne pas créer une nouvelle activité supplémentaire.
- **Uniquement dans les secteurs d'aléas faible ou moyen**, l'installation d'habitations légères de loisir (HLL) et autres constructions légères à usage d'habitation (bungalows, mobil homes), dans les terrains de campings existants, à condition que leur implantation respecte les prescriptions ci-après (surélévation), qu'elles soient solidement ancrées pour ne pas divaguer lors d'une crue et que la capacité d'accueil du camping ne soit pas augmentée.

A condition qu'ils ne soit pas utilisés comme des lieux de sommeil, que la sécurité des personnes soit assurée, et que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques :

- Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, non clos sans limitation de surface (type appentis) ou clos d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, destinés à un usage de garage ou de remise, sous réserve qu'ils soient fixés au sol de manière à ne pas pouvoir être emportés par les eaux.
- Les installations ne générant ni remblais ni obstacles à l'écoulement des crues et les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à usage technique ou sanitaire, nécessaires à l'exploitation des carrières, à l'exploitation forestière et agricole, aux différents chantiers de travaux, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

- Les constructions strictement nécessaires à l'activité touristique, sportive et de loisirs, en lien avec l'exploitation du Guiers, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- Les hangars non clos assurant une transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

### Article 3 - Prescriptions

- **Surélévation au-dessus de la cote de référence des planchers habitables créés.**
- **Surélévation au-dessus de la cote de référence des planchers fonctionnels de + de 20m<sup>2</sup> créés. Si cette surélévation est rendue impossible pour des raisons techniques dûment justifiées, le projet devra participer à une réduction globale de la vulnérabilité du bâtiment ou a minima ne pas aggraver celle-ci.**
- Tout ERP de type O, R, U, J du 1er et 2ème groupes, et de tout autre type du 1er groupe seulement est soumis à une étude de danger, puis à la mise en œuvre des préconisations de ces études. Ces études sont à remettre lors de la dépose de la demande de permis de construire.
- Les lignes aériennes des réseaux (télécommunication, électricité, etc.) doivent être situées au minimum à +2,50 m au-dessus du niveau de crue pour permettre le passage des engins de secours.
- Le stockage de tout produit dangereux, toxique ou polluant ou sensible à l'eau, doit être réalisé dans un récipient étanche, lesté ou arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue de référence. Les orifices de remplissage doivent être étanches ou placés à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence. A défaut, le stockage doit être effectué au-dessus de la cote de référence, augmentée de 0,20 m ;
- Les citernes de stockage, les mobiliers d'extérieur, les stockages de bois et plus généralement tout objet flottant doivent être lestés ou ancrés ou équipés d'un dispositif de protection pour ne pas être emportés par le courant.
- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou seront installés hors d'eau, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation et faciliter le retour à la normale.
- Les réseaux et équipements électriques, électroniques, les installations de chauffage et de distribution des fluides, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés de manière à autoriser leur fonctionnement en période de crue ou situés au-dessus de la cote de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur. Pour les projets liés à l'existant (extensions, réhabilitation...), dans le cas où les équipements ne peuvent pas être rehaussés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels les plus vulnérables.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent pas de dommages lors des crues .
- Les orifices d'aération et de désenfumage situés au-dessous de la cote de référence doivent pouvoir être occultés en cas d'inondation.
- Les constructeurs prendront toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces dynamiques et statiques engendrées par la crue de référence et que tous les matériaux employés sous la cote de référence soient de nature à résister aux dégradations par immersion .

## REGLEMENTATION DES ZONES TRAMEES EN BLEU

**Les zones tramées en bleu correspondent aux espaces de débordement et d'expansion des crues du Guiers d'aléas moyens et faibles dans les zones urbanisées.**

Dans cette zone, le principe est d'autoriser l'urbanisation avec des prescriptions destinées à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

### Chapitre 1 - Projets nouveaux et projets liés à l'existant

#### Article 1 - Interdictions

##### Sont interdits :

- Les affouillements et remblais de toutes natures autres que ceux strictement nécessaires à la réalisation des projets autorisés.
- La création ou l'extension de dépôt ou stockage susceptibles de libérer des matériaux polluants, putrescibles ou flottants (bois, pneus, dépôt de fumier, etc.).
- La création ou l'extension de terrains d'aires de stationnements de camping- cars et de terrains de campings ainsi que tout aménagement conduisant à une augmentation de la capacité d'accueil.
- La création et l'extension d'aires d'accueil, d'aires de grands rassemblements et de terrains familiaux pour gens du voyage.
- Les clôtures ayant une transparence hydraulique inférieure à 50% et les murets d'assise de plus de 20cm de hauteur.
- L'implantation d'habitations légères de loisir et autres constructions légères à usage d'habitation (bungalows, mobil homes) même temporaire, sauf dans les terrains de campings existants, à condition que leur implantation respecte les prescriptions ci-après (surélévation), qu'elles soient solidement ancrées pour ne pas divaguer lors d'une crue, et que la capacité d'accueil du camping ne soit pas augmentée.
- La construction, la reconstruction et l'extension de + de 20% de la surface de planchers des établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise (casernes de pompiers, gendarmeries, etc.) et des ERP de type R, U, J sauf dans le cas d'une mise aux normes des bâtiments existants ou de travaux conduisant à réduire la vulnérabilité des personnes (zone refuge).
- L'implantation, la reconstruction et l'extension d'installations liées à l'activité industrielle, commerciale ou agricole, susceptibles de libérer des produits polluants ou dangereux
- Les reconstructions des biens sinistrés par une inondation
- La création de sous-sols sauf à usage de stationnement ou de remise.

#### Article 2 - Autorisations

- Tous les projets nouveaux ou activités nouvelles, autres que ceux interdits.

#### Article 3 – Prescriptions

- **Surélévation au-dessus de la cote de référence des planchers habitables créés**
- **Surélévation au-dessus de la cote de référence des planchers fonctionnels de + de 20m<sup>2</sup> créés. Dans les projets d'extension ou de réaménagement et pour les bâtiments agricoles autres que destinés à l'habitation et à l'élevage, si cette surélévation est rendue impossible pour des raisons techniques dûment justifiées, le projet devra participer à une réduction globale de la vulnérabilité du bâtiment ou a minima ne pas aggraver celle-ci. Pour les ERP de type U, R, J et les établissements de secours ou nécessaire à la gestion de crise la surélévation est obligatoire.**

- **Pour les sous-sols éventuellement autorisés (usage de stationnement et de remise uniquement), des dispositifs passifs adaptés devront être mis en place pour garantir l'absence d'entrée d'eau en surface et par infiltration. En particulier, les accès à ces sous-sols devront être positionnés à la cote de référence augmentée de 0,20m.**
- Tout ERP de type O, R, U, J PS du 1er et 2ème groupes, et de tout autre type du 1er groupe est soumis à une étude de danger (exposition des personnes) et une étude de vulnérabilité des constructions, et à la prise en compte des préconisations de ces études dans les projets. Ces études sont à remettre lors de la dépose de la demande de permis de construire.
- La création et l'extension d'aires de stationnement sont conditionnées à la mise en place d'un dispositif adapté destiné à garantir la sécurité des usagers et des véhicules en période de crue (information, alerte, évacuation rapide et interdiction d'accès). Ce dispositif devra être intégré au PCS.
- Les lignes aériennes des réseaux (télécommunication, électricité, etc.) doivent être situées au minimum à +2,50 m au-dessus du niveau de crue pour permettre le passage des engins de secours.
- Le stockage de tout produit dangereux, toxique ou polluant ou sensible à l'eau, doit être réalisé dans un récipient étanche, lesté ou arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue de référence. Les orifices de remplissage doivent être étanches ou placés à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence. A défaut, le stockage doit être effectué au-dessus de la cote de référence, augmentée de 0,20 m ;
- Les citernes de stockage, les mobiliers d'extérieur, les stockages de bois et plus généralement tout objet flottant doivent être lestés ou ancrés ou équipés d'un dispositif de protection pour ne pas être emportés par le courant.
- Les piscines, bassins, ...situés sous la cote de référence doivent être jalonnés de manière à être visible en période d'inondation.
- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou seront installés hors d'eau, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation et faciliter le retour à la normale.
- Les réseaux et équipements électriques, électroniques, les installations de chauffage et de distribution des fluides, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés de manière à autoriser leur fonctionnement en période de crue ou situés au-dessus de la cote de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur. Pour les projets liés à l'existant (extensions, réhabilitation...), dans le cas où les équipements ne peuvent pas être rehaussés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels les plus vulnérables.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent pas de dommages lors des crues
- Les orifices d'aération et de désenfumage situés au-dessous de la cote de référence doivent pouvoir être occultés en cas d'inondation.
- Les constructeurs prendront toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces dynamiques et statiques engendrées par la crue de référence et que tous les matériaux employés sous la cote de référence soient de nature à résister aux dégradations par immersion