PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3A

Commune de : **NORGES-LA-VILLE**

Département de : **COTE D'OR**

REGLEMENT ECRIT

Mise à disposition au public

PLU approuvé le 04 décembre 2014
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 10 septembre 2020
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 23 septembre 2021
Révision du PLU approuvée le 22 juin 2023

Légende

~~*Elément supprimé par la modification*~~

Elément ajouté par la modification

Dossier réalisé par le bureau d'études :

Perspectives

30 Bis, rue Charles Delaunay
10000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU 9
ARTICLE 5 - DEFINITIONS 9

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 10
ZONE UA 10
ZONE UB 17
ZONE UC 24
ZONE UE 29

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 34
ZONE 1AUC 34
ZONE 1AUE 38
ZONE 1AUL 43

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 48
ZONE A 48

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 55
ZONE N 55

TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER 61

TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 62

TITRE VIII – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS 63

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois :
1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.
Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :
(ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :
(ancien article Art. R.111-21)

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.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme
Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping
Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs
Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)
La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs
La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes
La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.
La commune n'a pas instauré le permis de démolir sur son territoire.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

I) Réseaux

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la santé publique).

J) Servitudes liées aux ouvrages GRTgaz

Sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes), transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Des interdictions et des règles d'implantation sont associées aux servitudes d'implantation et de passages de canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) et d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation. Ces interdictions et règles d'implantation sont détaillées dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 5A3 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz.

De plus, il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones concernées par les servitudes liées aux ouvrages de GRTgaz (art. R.555-30-1 – I issu du code de l'environnement, créé par décret n°2017-1557 du 10 Novembre 2017).

Enfin, il est rappelé qu'il s'applique la règlementation anti-endommagement dont le détail est disponible dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 5A3 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz ou sur le site internet du Guichet Unique des réseaux devant être consulté pour toutes Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

H) Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les ouvrages de réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (art R.151-27 du code de l'urbanisme. A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :
- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :
La zone **U** est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Elle comprend :

- **Une zone UA** qui regroupe des espaces urbains essentiellement anciens, à vocation essentielle d'habitat dans le bourg. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.
  Un **secteur UAi** qui identifie une partie de la zone UA soumise à risque d'inondations.

- **Une zone UB** qui regroupe des extensions urbaines plus récentes, à vocation essentielle d'habitat, dans le bourg. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.
  Un **secteur UBi** qui identifie une partie de la zone UB soumise à risque d'inondations.

- **Une zone UC** qui identifie le site occupé par Emmaüs et est dédiée aux constructions à destination d'habitation, d'équipements collectifs et d'entrepôts.

- **Une zone UE** destinée à accueillir des activités économiques.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n°3B et 3C par un tiret plein épais. Il s'agit de :

- La **zone 1AUC** est une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements communaux.

- La **zone 1AUL** est une zone d'urbanisation future à vocation commerces et services de proximités.

- La **zone 1AUE** est une zone d'urbanisation future qui est destinée à accueillir des activités économiques et des équipements publiques.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comprend :

- un **secteur Ai** identifiant un risque inondation en zone agricole,
- un **secteur Ah** identifiant les secteurs de constructions isolés en zone agricole.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :
- **Un secteur Nc** autorisant les entrepôts et les installations nécessaires à l'exploitation de la déchetterie ;
- **Un secteur Nl** réservé à l'entretien et à l'activité du parcours de golf ;
- **Un secteur Nlg** réservé aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du golf et du tennis (salle de sport pour le tennis, club house, restauration…) ;
- **Un secteur Nlt** localisant les activités de loisirs liées aux stands de tir ;
- **Un secteur Nh :** identifiant une entreprise située en zone naturelle ;
- **Un secteur Nf :** identifiant un secteur accueillant la fédération des chasseurs.

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques.

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.7 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces **emplacements réservés** figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

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

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique….

- Une **voie secondaire** est une voie de desserte locale. Sont considérées comme voies secondaires dans le cadre du présent règlement, les rues et impasses non départementales.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE UA

Une zone UA est une zone qui regroupe des espaces urbains essentiellement anciens, à vocation essentielle d'habitat dans le bourg. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.

Un **secteur UAi** identifie une partie de la zone UA soumise à risque d'inondations.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros,
- d'entrepôt.

2. Sont également interdits, les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisance, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

3. Dans le secteur UAi uniquement, sont interdits les sous-sols et niveaux enterrés en totalité ou partiellement, sont également interdits les affouillements et exhaussements non liés à des constructions autorisées.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie uniquement s'ils sont liés à une activité existante et n'ont pas pour effet d'engendres des nuisances supplémentaires (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Dans le secteur UAi uniquement, la côte de plancher le plus bas doit être située à 50 cm au-dessus du terrain naturel et les remblais sont limités à l'emprise et aux accès des bâtiments.

3. Dans la zone « jardins et vergers » telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale de toutes les constructions principales nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres. Les constructions à destination d'habitations doivent respecter un gabarit maximum de type RDC + 1 étage ou RDC + combles aménageables ou non. En cas de réalisation de combles aménagés, il est autorisé un seul niveau habitable sous combles.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

3. La hauteur des annexes détachées du bâti ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

4. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions principales doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
- soit en retrait de la voie de desserte à une distance minimale de 3 mètres.

2. Les annexes des constructions principales doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimale de 3 mètres.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à **3 mètres = H/2 ≥ 3 mètres minimum**.

2. Les annexes des constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite, uniquement si le sens du faitage est parallèle à cette limite,
- soit en retrait de cette limite à une distance minimum de 1 mètre.

3. Les règles d'implantations des piscines par rapport aux limites séparatives sont les suivantes :

- Les piscines hors-sols pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;
- Les piscines creusées non couvertes devront respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives, calcule depuis l'extrémité du rebord du bassin ;
- Les piscines couvertes d'un abri d'une hauteur inferieure a 1,2 mètres, calculée au point le plus haut de l'abri depuis le bord du bassin, devront respecter un recul minimal d'1,5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul se mesure entre tout point de l'abri et le point le plus proche de la limite séparative.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës est de 6 mètres minimum.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. Au moins 50 % de l'unité foncière doivent être en espaces verts ou perméables ou en matériaux drainants.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal, ...) ou éléments de construction étrangers à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Implantation

La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,80 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

3. Toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation et d'activités doivent être constituées de 2 pans minimum de pente comprise entre 34 à 45°.
- Les couvertures de toutes les constructions doivent être ton brun à rouge vieilli sauf pour les toitures spéciales (vérandas, piscine et annexes, ...) pour lesquels les matériaux translucides sont admis.
- Les tons noirs, anthracites, sont autorisés en cas de réhabilitation d'un matériau traditionnel existant sur la construction.
- Les toitures de toutes les constructions à une seule pente ne seront autorisées que pour les extensions accolées à la construction principale ou les abris de jardin, dépendances et appentis détachés de la construction principale.
- Les toitures terrasses de toutes les constructions ne sont autorisées que dans la mesure où elles prennent la forme de toitures terrasses végétalisées.

4. Murs / revêtements extérieurs

- Les façades et murs de clôtures doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient naturels pour rester apparents (bardage bois, briques, ...).
- Concernant les enduits et peintures, les seules couleurs autorisées sont celles de tons pierre bourguignonne légèrement ocrées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article II-2.1.
- Les tons noirs, anthracites et foncés sont interdits, sauf pour les extensions et annexes de type vérandas, carports et abris de piscine.

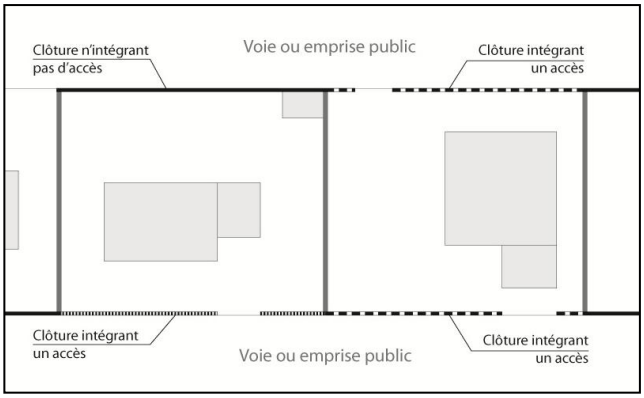
5. Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Pour toutes les clôtures :

- La clôture n'est pas obligatoire
- Au sein du secteur UAi, la transparence hydraulique des clôtures est imposée.
- Les clôtures seront d'un modèle simple. Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.
- Les murs pleins constitués de pierres sèches sont autorisés.
- La hauteur du muret ou mur-bahut est limitée à 0,60 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Pour les clôtures intégrant un accès sur une voie ou emprise publique :

- La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,60 m, mesurée à partir du fil d'eau de la voie (trottoir de la rue).
  Cette hauteur pourra être dépassée en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 1,60 m, sans augmenter la hauteur initiale.
- Les murs pleins de toute hauteur sont interdits.



Pour les clôtures n'intégrant pas d'accès sur une voie ou emprise publique :

- La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m. Cette hauteur pourra être dépassée en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m, sans augmenter la hauteur initiale.

6. Clôtures édifiées sur les limites séparatives :

- La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,5 m. Cette hauteur pourra être dépassée en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2,5 m, sans augmenter la hauteur initiale.
- Au sein du secteur UAi, la transparence hydraulique des clôtures est imposée.

7. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les pompes à chaleur doivent être dissimulées.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Au moins 50 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables ou en matériaux drainants.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf pour les thuyas, lauriers et les plantations d'espèces invasives.

2. La plantation d'espèces invasives est interdite.

3. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées d'essences mélangées ou végétalisées.

4. Les plantations existantes au sein des zones « jardins et vergers » identifiées au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées. Les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages et constructions.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 17 m².

3. Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète.

4. Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

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

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Un seul accès véhicule est autorisé par construction principale. Cet accès devra être positionné sur la voie secondaire. Un positionnement sur une route départementale est autorisé si la construction n'est pas desservie par une voie secondaire.

3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

4. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

5. Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

2. Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

4. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes … sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

2. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UB

La zone UB est une zone qui regroupe les extensions urbaines plus récentes, à vocation essentielle d'habitat, dans le bourg. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.

Un **secteur UBi** identifie une partie de la zone UB soumise à risque d'inondations.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros,
- d'entrepôt.

2. Sont également interdits, les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisance, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

3. Dans le secteur UBi uniquement, sont interdits, les sous-sols et niveaux enterrés en totalité ou partiellement, sont également interdits, les affouillements et exhaussements non liés à des constructions autorisées.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie uniquement s'ils sont liés à une activité existante et n'ont pas pour effet d'engendrer des nuisances supplémentaires (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Dans le secteur UBi uniquement, la côte de plancher le plus bas doit être située à 50 cm au-dessus du terrain naturel et les remblais sont limités à l'emprise et aux accès des bâtiments.

3. Dans la zone « jardins et vergers » telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés, les annexes, abris de jardins et piscines.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale de toutes les constructions principales nouvelles ne doit pas excéder 7,5 mètres. Les constructions à destination d'habitations doivent respecter un gabarit maximum de type RDC + 1 étage ou RDC + combles aménageables ou non. En cas de réalisation de combles aménagés, il est autorisé un seul niveau habitable sous combles.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 7,5 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

3. La hauteur des annexes détachées du bâti ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.

4. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article, les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions principales doivent être édifiées :
- soit en retrait de 3 mètres minimum,
- soit en retrait de 5 mètres minimum dans le cas de la création d'une entrée de garage.

2. Les annexes des constructions principales doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimale de 3 mètres.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à **3 mètres = H/2 ≥ 3 mètres minimum**.

2. Les annexes des constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite, uniquement si le sens du faitage est parallèle à cette limite,
- soit en retrait de cette limite à une distance minimum de 1 mètre.

3. Les règles d'implantations des piscines par rapport aux limites séparatives sont les suivantes :

- Les piscines hors-sols pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;
- Les piscines creusées non couvertes devront respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives, calcule depuis l'extrémité du rebord du bassin ;
- Les piscines couvertes d'un abri d'une hauteur inferieure a 1,2 mètres, calculée au point le plus haut de l'abri depuis le bord du bassin, devront respecter un recul minimal d'1,5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul se mesure entre tout point de l'abri et le point le plus proche de la limite séparative.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës est de 6 mètres minimum.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. Au moins 50 % de l'unité foncière doivent être en espaces verts ou perméables ou en matériaux drainants.

3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal, ...) ou éléments de construction étrangers à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Implantation

La réalisation de surélévation n'est pas autorisée, sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction, doit être au plus égale à 0,80 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

3. Toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation et d'activités doivent être constituées de 2 pans minimum de pente comprise entre 34 à 45°.
- Les couvertures de toutes les constructions doivent être de ton brun à rouge vieilli ou de ton noir / anthracite, sauf pour les toitures spéciales (vérandas, piscine et annexes, ...) pour lesquels les matériaux translucides sont admis.
- Les tons noir et anthracite sont autorisés en cas de réhabilitation d'un matériau traditionnel existant sur la construction.
- Les toitures à une seule pente ne seront autorisées que pour les extensions accolées à la construction principale ou les abris de jardin, dépendance et appentis détachés de la construction principale.
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la mesure où elles prennent la forme de toitures terrasses végétalisées.
- Pour les vérandas, les toitures des piscines et des annexes la règle de pente et de pans ne s'applique pas.

4. Murs / revêtements extérieurs

- Les façades et murs de clôtures doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient naturels pour rester apparents (bardage bois, briques, ...).
- Concernant les enduits et peintures, les seules couleurs autorisées sont celles de tons pierre bourguignonne légèrement ocrée.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article II-2.1.
- ~~Les couleurs foncées (anthracite, noir, brun, ...) et les teintes vives (bleu, rouge, vert, violet, ...) sont interdites.~~
- Les couleurs foncées (anthracite, noir, brun, ...) sont interdites, sauf pour les extensions et annexes de type vérandas, carports et abris de piscine.
- Les teintes vives (bleu, rouge, vert, violet, ...) sont interdites.

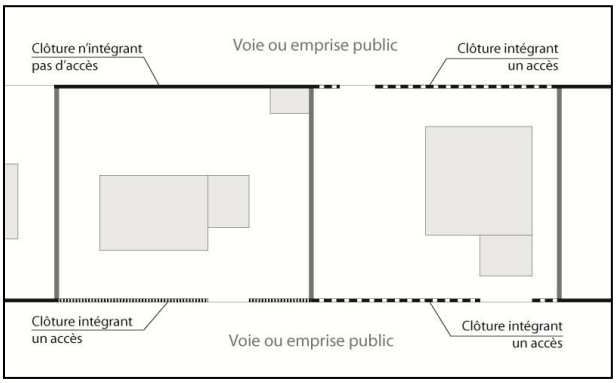
5. Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Pour toutes les clôtures :

- La clôture n'est pas obligatoire.
- Au sein du secteur UBi, la transparence hydraulique des clôtures est imposée.
- Les clôtures seront d'un modèle simple. Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.
- Les murs pleins constitués de pierres sèches sont autorisés.
- La hauteur du muret ou mur-bahut est limitée à 0,60 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Pour les clôtures intégrant un accès sur une voie ou emprise publique :

- La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,60 m, mesurée à partir du fil d'eau de la voie (trottoir de la rue).
  Cette hauteur pourra être dépassée en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 1,60 m, sans augmenter la hauteur initiale.
- Les murs pleins de toute hauteur sont interdits.



Pour les clôtures n'intégrant pas d'accès sur une voie ou emprise publique :

- La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m. Cette hauteur pourra être dépassée en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m, sans augmenter la hauteur initiale.
- Au sein du secteur UBi, la transparence hydraulique des clôtures est imposée.

6. Clôtures édifiées sur les limites séparatives

- La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,5 m. Cette hauteur pourra être dépassée en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2,5 m, sans augmenter la hauteur initiale.

7. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les pompes à chaleur doivent être dissimulées.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Au moins 50 % de l'unité foncière doivent être en espaces verts ou perméables ou en matériaux drainants.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf pour les thuyas, lauriers et les plantations d'espèces invasives.

2. La plantation d'espèces invasives est interdite.

3. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées d'essences mélangées ou végétalisées.

4. Les plantations existantes au sein des zones « jardins et vergers » identifiées au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées. Les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages et constructions.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 17 m².

3. Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète.

4. Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

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

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Un seul accès véhicule est autorisé par construction principale. Cet accès devra être positionné sur la voie secondaire. Un positionnement sur une route départementale est autorisé si la construction n'est pas desservie par une voie secondaire.

3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

4. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

5. Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2. Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

4. Les eaux pluviales issues des toitures ne peuvent être évacuées dans le réseau collecteur des eaux usées. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

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

6. Toute construction, sans exception, doit évacuer l'ensemble de ses eaux pluviales de toiture, descente de garage, ..., par des canalisations raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

7. Toute construction destinée à être raccordée au réseau d'eaux pluviales est interdite tant que ledit réseau n'a pas été réalisé.

8. En amont du dispositif d'évacuation des eaux pluviales, toute construction devra disposer d'un système de stockage, afin de pouvoir assurer l'arrosage du jardin et éventuellement l'alimentation de certains équipements domestiques (WC, ...).

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

2. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UC

Une zone UC est une zone qui identifie le site occupé par Emmaüs et qui est dédiée aux constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs et d'entrepôts.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- de commerces et activités de service, sauf cas visés à l'article I-2,
- d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- d'industrie,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Sont également interdites, la construction de nouveaux bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisance, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination de commerces et activités de service suivants :

- d'artisanat et commerce de détails,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 7,5 mètres.

2. La hauteur maximale des hangars ne doit pas excéder 12 mètres.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4. La hauteur des annexes détachées du bâti ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.

5. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article, les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc.…) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à **3 mètres = H/2 ≥ 3 mètres minimum**.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, …
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal …) ou éléments de construction étranger à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, …), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf pour les ifs et autres plantations d'espèces invasives.

2. La plantation d'espèces invasives est interdite.

3. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

2. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

3. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

2. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE UE

La zone UE est une zone qui est destinée à accueillir des activités économiques.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement,
- d'hôtels,
- d'autres hébergement touristiques,
- cinéma,
- d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- de centre de congrès et d'exposition.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination :

- de logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m² et d'un logement par activité.
  Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités,
- d'artisanat,
- de commerce de détails dans la limite de 400m² de surface de plancher.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale de toutes les constructions à destination d'activités ne doit pas dépasser 11 mètres.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions à destination d'activités doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.

2. En cas d'extension d'une construction principale existante, l'implantation de cette dernière pourra :
- Déroger aux dispositions précédentes pour être en cohérence avec l'implantation d'origine de la construction ;
- Etre édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques. Le linéaire implanté à l'alignement ne pourra pas dépasser 12 m. Dans le cas où une parcelle serait bordée par plusieurs voies publiques, le linéaire cumulé des extensions implantées à l'alignement, ne pourra dépasser 23 mètres.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul :
- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions principales doivent s'implanter :
- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal, ...) ou éléments de construction étrangers à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site, sont interdits.
- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent s'intégrer dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairement de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs de type panneaux solaires ou photovoltaïques seront encastrés dans le plan de la couverture et composés de manière à former un ensemble cohérent.

3. Murs / revêtements extérieurs

Les façades doivent être peintes ou enduites de ton mat.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton foncé, doublé de préférence d'une haie vive.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids-lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles, doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

2. L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantation de haies d'essences locales.

3. Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière accueillant la construction à vocation d'activités, doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées.

4. La plantation d'espèces invasives est interdite.

5. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

6. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

7. Des plantations arbustives devront être créées, en rive Sud et à l'angle Nord-Est de » la zone, ainsi que le long de la R.D 105.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

2 Il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicules légers (V.L.) par logement pour les constructions intégrant une habitation.

3. Le nombre d'emplacements à réaliser sera coordonné avec le type d'activité ; toutefois, les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à :

- 20% de l'emprise au sol pour les constructions à destination d'entrepôts et d'activités artisanales et industrielles avec un minimum de 10 places par activité.
- 40% de l'emprise au sol pour les constructions à destination de bureaux et de commerces avec un minimum de 5 places par activité.

4. Il est exigé la création d'un local vélo intérieur ou extérieur pour les constructions à destination de bureaux, de commerces de détail, d'activités de service, d'activités artisanales, d'industries et d'entrepôts.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

2. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

3. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

2. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone d'urbanisation future qui est destinée à accueillir des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation,
- de commerces et activités de services,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publiques

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Article non règlementé.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions à destination d'activités doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres depuis l'interface paysagère (plantations à réaliser) tel que définie sur le règlement graphique.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal, ...) ou éléments de construction étranger à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent s'intégrer dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairement de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs de type panneaux solaires ou photovoltaïques seront encastrés dans le plan de la couverture et composés de manière à former un ensemble cohérent.

3. Murs / revêtements extérieurs

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc sont interdits.

- Sont interdits :
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),
  - tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

2. L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales.

3. Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière accueillant la construction à vocation d'activité doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées.

4. La plantation d'espèces invasives est interdite.

5. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

6. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

2. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

3. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

2. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future qui est destinée à accueillir des activités économiques et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'hébergement,
- d'hôtels,
- d'autres hébergements touristiques,
- cinéma,
- d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- de centre de congrès et d'exposition.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination :

- de logements s'ils sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m².
  De plus, dans le cas de nouvelles constructions à destination de logements, celles-ci devront être comprises dans le volume du bâtiment d'activité,
- d'artisanat,
- de commerce de détails dans la limite de 400m² de surface de plancher.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale de toutes les constructions à destination d'activités ne doit pas dépasser 9 mètres.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions à destination d'activités doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres depuis l'interface paysagère (plantations à réaliser) tel que définie sur le règlement graphique.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul :
- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions principales doivent s'implanter :
- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal, ...) ou éléments de construction étranger à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent s'intégrer dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairement de l'intérieur du bâtiment.
- Les dispositifs de type panneaux solaires ou photovoltaïques seront encastrés dans le plan de la couverture et composés de manière à former un ensemble cohérent.

3. Murs / revêtements extérieurs

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc sont interdits.

- Sont interdits :
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),
  - tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton foncé, doublé de préférence d'une haie vive.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

2. L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales.

3. Une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière accueillant la construction à vocation d'activité doit être aménagée en espaces verts et agrémentés de bosquets d'essences locales variées.

4. La plantation d'espèces invasives est interdite.

5. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

6. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

2 Il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicules légers (V.L.) par logement pour les constructions intégrant une habitation.

3. Le nombre d'emplacements à réaliser sera coordonné avec le type d'activité ; toutefois, les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à :

- 20% de l'emprise au sol pour les constructions à destination d'entrepôts et d'activités artisanales et industrielles avec un minimum de 10 places par activité.
- 40% de l'emprise au sol pour les constructions à destination de bureaux et de commerces avec un minimum de 5 places par activité.

4. Il est exigé la création d'un local vélo intérieur ou extérieur pour les constructions à destination de bureaux, de commerces de détail, d'activités de service, d'activités artisanales, d'industries et d'entrepôts.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

2. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

3. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

2. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone d'urbanisation future qui est destinée à accueillir des activités de commerces et services de proximités.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation,
- de commerces et activités de service, sauf cas visés à l'article I-2,
- ~~d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,~~
- de salle d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés, les changements de sous-destination et les constructions et installations à destination de commerces et activités de service suivants :

- d'artisanat,
- de commerce de détails dans la limite de 50m² de surface de vente,
- de restauration,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur totale de toutes les constructions à destination d'activités est limitée à un rez-de-chaussée de 4 mètres à l'égout.

2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article, les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions à destination d'activités doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, ...) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal, ...) ou éléments de construction étrangers à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent s'intégrer dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation et d'activités doivent être constituées de 2 pans minimum de pente comprise entre 34 à 45°.
- Les couvertures de toutes les constructions doivent être ton brun à rouge vieilli.
- Les matériaux translucides seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairement de l'intérieur du bâtiment.
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la mesure où elles prennent la forme de toitures terrasses végétalisées.
- Les dispositifs de type panneaux solaires ou photovoltaïques seront encastrés dans le plan de la couverture et composés de manière à former un ensemble cohérent

3. Murs / revêtements extérieurs

- Les façades et murs de clôtures doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient naturels pour rester apparents (bardage bois, briques, ...).
- Concernant les enduits et peintures, les seules couleurs autorisées sont celles de tons pierre bourguignonne légèrement ocrée.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article II-2.1.
- ~~Les couleurs foncées (anthracite, noir, brun, ...) et les teintes vives (bleu, rouge, vert, violet, ...) sont interdites.~~
- Les couleurs foncées (anthracite, noir, brun, ...) sont interdites, sauf pour les extensions et annexes de type vérandas, carports et abris de piscine.
- Les teintes vives (bleu, rouge, vert, violet, ...) sont interdites.

4. Clôtures

- La clôture n'est pas obligatoire.

- Les clôtures seront d'un modèle simple.
- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.
- Les murs pleins constitués de pierres sèches sont autorisés.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,60 m, mesurée à partir du fil d'eau de la voie (trottoir de la rue).
- La hauteur du muret ou mur-bahut est limitée à 0,60 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

2. La plantation d'espèces invasives est interdite.

3. Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

2 Il est exigé au minimum 5 places de stationnement pour véhicules légers (V.L.) par activité.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

2. Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

3. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme aménagé de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction.

2. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

3. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Techniques alternatives : Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes … sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

2. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comprend un secteur Ai identifiant un risque inondation et deux secteurs Ah localisant une pension pour chevaux et boxes à chevaux.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans toute la zone A, secteurs Ai et Ah compris :

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à l'exception de ceux visés à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans la zone A, secteur Ah compris et secteur Ai exclu :

1. Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes et les activités de transformation et de conditionnement.

Dans le secteur Ah uniquement, zone A et secteur Ai exclus :

2. Sont autorisés, la réhabilitation et l'extension des abris pour animaux existants dans la limite de 25 % de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU.

Dans toute la zone A, secteurs Ai et Ah compris :

3. Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des parcs éoliens.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut.

2. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 7,50 mètres.

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

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimale de 10 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

2. Toitures

Pour les constructions à destination agricole :

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant le ton de la tuile traditionnelle ou de ton vert foncé ; les matériaux translucides sont admis.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- D'autres types de toitures, les toitures "terrasses", ... seront autorisées si elles développent des techniques ou dispositifs liés aux énergies renouvelables, ou pour les constructions à destination spéciale, tels que réservoirs, ... ou si la forme de la toiture est justifiée par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie, tels que les capteurs solaires.

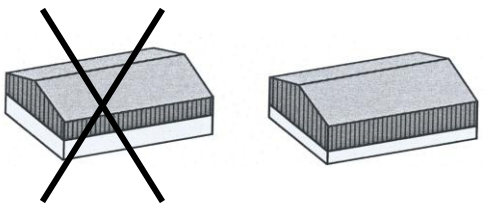
Pour les autres constructions :

- Les toitures des constructions à destination d'habitation et d'activités doivent être constituées de 2 pans minimum de pente comprise entre 34 à 45°.
- Les couvertures doivent être ton brun à rouge vieilli, sauf pour les toitures spéciales (vérandas, piscine et annexes, ...) pour lesquels les matériaux translucides sont admis.
- Les tons noir et anthracite, sont autorisés en cas de réhabilitation d'un matériau traditionnel existant sur la construction.
- Les toitures à une seule pente ne seront autorisées que pour les extensions accolées à la construction principale ou les abris de jardin, dépendances et appentis détachés de la construction principale.
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la mesure où elles prennent la forme de toitures terrasses végétalisées.
- Pour les vérandas, les toitures des piscines et des annexes, la règle de pente et de pans ne s'applique pas.
- La
- Les dispositifs de type panneaux solaires ou photovoltaïques seront encastrés dans le plan de la couverture et composés de manière à former un ensemble cohérent.

3. Murs / revêtements extérieurs

Pour les constructions à destination agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois).
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage de champs ouverts.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings..., est interdit.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



Pour les autres constructions :

- Les façades et murs de clôtures doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient naturels pour rester apparents (bardage bois, briques, ...).
- Concernant les enduits et peintures, les seules couleurs autorisées sont celles de tons pierre bourguignonne légèrement ocrée.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article II-2.1.
- ~~Les couleurs foncées (anthracite, noir, brun, ...) et les teintes vives (bleu, rouge, vert, violet, ...) sont interdites.~~
- Les couleurs foncées (anthracite, noir, brun, ...) sont interdites, sauf pour les extensions et annexes de type vérandas, carports et abris de piscine.
- Les teintes vives (bleu, rouge, vert, violet, ...) sont interdites.

4. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, et devront répondre à la réglementation en vigueur.
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect, ...) et tous les espaces de stockage seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure, composé de haies et d'arbres de haute tige. Les haies composées d'essences mélangées sont encouragées.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2. Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, il est imposé la plantation d'écrans végétaux constitués soit de haies vives, soit de plantation d'arbustes, en utilisant impérativement des essences locales mélangées.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2. Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

1. Les eaux pluviales issues des toitures ne peuvent être évacuées dans le réseau collecteur des eaux usées.

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

3. Toute construction, sans exception, doit évacuer l'ensemble de ses eaux pluviales de toiture, descente de garages, ..., par des canalisations raccordées au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

4. Toute construction destinée à être raccordée au réseau d'eaux pluviales est interdite tant que ledit réseau n'a pas été réalisé.

5. En amont du dispositif d'évacuation des eaux pluviales, toute construction devra disposer d'un système de stockage, afin de pouvoir assurer l'arrosage du jardin et éventuellement l'alimentation de certains équipements domestiques (WC, ...).

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

2. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Les zones N concernent les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. La zone naturelle comprend :

- **Un secteur NC** autorisant les entrepôts et les installations nécessaires à l'exploitation de la déchetterie ;
- **Un secteur NL** réservé à l'entretien et à l'activité du parcours de golf ;
- **Un secteur NLg** admettant les installations et constructions liées et nécessaire aux activités du golf et du tennis ;
- **Un secteur NLt** localisant les activités de loisirs liées aux stands de tir.
- **Un secteur Nf** localisant les locaux de la fédération de chasse ;
- **Un secteur Nh** qui identifie une entreprise située en zone naturelle.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans toute la zone N, tous secteurs compris :

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à l'exception de ceux visés à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans le secteur Nl uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

1. Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination à destination d'équipements sportifs~~,~~ dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² par construction et d'une emprise au sol totale de l'ensemble des constructions de 200 m².

Dans le secteur Nlg uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

2. Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination, dans la limite de 25 % de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU, à destination :

- de logements s'ils sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- de restauration,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'hôtels,
- d'équipements sportifs.

3. Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination à destination d'autres hébergements touristiques dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² par construction et d'une emprise au sol totale de l'ensemble des constructions de 750 m².

Dans le secteur Nlt uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :
4 Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination à destination d'équipements sportifs.

5. Les exhaussements de sols sont autorisés dans la limite de 15 m de hauteur.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :
6. Sont autorisés, la réhabilitation et les changements de destination à destination d'industrie s'ils sont compatibles avec le caractère naturel du site.

7. Est également autorisée, l'extension de la construction existante dans la limite de 25 % de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nf uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :
8. Sont autorisées, les extensions des constructions existantes et les changements de destination à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Dans toute la zone N, tous secteurs compris :
9. Sont autorisés, les exploitations forestières et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des parcs éoliens.

Dans toute la zone N, secteurs Nc, Nl, Nlg, Nh et Nf compris et secteur Nlt exclu :
10. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction et limités à 0,60 m de profondeur et de hauteur.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Nc uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :
1. La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans les secteurs Nl et Nlt uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :
2. La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 5 mètres.

Dans le secteur Nlg uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :
3. La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le secteur Nf uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

4. La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

5. La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 7,50 mètres.

Dans le secteur N uniquement, tout autre secteur exclus

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

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimale de 5 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, …) dépassant la toiture,*
- *toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite ou les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans les secteurs Nlg et Nlt uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

1. La distance minimale entre les constructions doit être de 5 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nlg uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

1. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 25% de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU pour les constructions à destination de logements, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtels, d'équipements sportifs.

2. L'emprise au sol des constructions à destination d'autres hébergements touristiques est limitée à 50 m² par construction et à une emprise au sol totale de l'ensemble des constructions de 750 m².

Dans le secteur NL uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

3. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² par construction et à une emprise au sol totale de l'ensemble des constructions de 200 m².

Dans le secteur Nlt uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

4. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU.

5. L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 35 m² par construction et à une emprise au sol totale de l'ensemble des constructions de 105 m².

Dans le secteur Nf uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

6. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 25% de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nc uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

7. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés liées et nécessaires à la déchetterie est limitée à 50% de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU.

8. L'emprise au sol des extensions des autres constructions existantes est limitée à 25% de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et tout autre secteur exclus :

9. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des unités foncières incluses dans la zone.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales

- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc et le gris pour les enduits en ciment sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal, ...) ou éléments de construction étranger à la région (exemples : colonnes, tuiles canals, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, ...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2. Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

1. Les eaux pluviales issues des toitures ne peuvent être évacuées dans le réseau collecteur des eaux usées. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

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

3. Toute construction, sans exception, doit évacuer l'ensemble de ses eaux pluviales de toiture, descente de garages, ..., par des canalisations raccordées au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

4. Toute construction destinée à être raccordée au réseau d'eaux pluviales est interdite tant que ledit réseau n'a pas été réalisé.

5. En amont du dispositif d'évacuation des eaux pluviales, toute construction devra disposer d'un système de stockage, afin de pouvoir assurer l'arrosage du jardin et éventuellement l'alimentation de certains équipements domestiques (WC, ...).

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

2. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

3. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

TITRE VII – ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

ELEMENT DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE L151-19 CU	
	Désignation
1	Mur et haie du chemin des Naizoirs
2	Mur de la rue de Savigny
3	Mur
4	Haie
5	Haie arbustive
6	Soue à cochon
7	Pigeonnier
8	Clavaire Tissot

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

TITRE VIII – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage. Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.