

Département de l'Isère

Commune de Cognin-les-Gorges

Plan Local d'Urbanisme de la commune REGLEMENT ECRIT

Pièce n°5

Version 7 – 01/20/2019

En rouge : en cours

En bleu : questions à la mairie

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	22
TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
TITRE IV : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	54
TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	69
TITRE VI : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	94
TITRE VII : LEXIQUE	99
TITRE VIII : ELEMENTS PROTEGES DU PETIT PATRIMOINE	105

STRUCTURE DU REGLEMENT DES ZONES

Caractère de la zone

I – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4-1-Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

4-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

4-3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4-4-Emprise au sol des constructions

4-5-Hauteurs des constructions

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1-Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

6-2-Coefficient de biotope et de pleine terre

6-3-Maintien ou remise en état des continuités écologiques

6-4- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 7 – Stationnement

III – Equipement et réseaux

Article 8- Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9- Desserte par les réseaux

TITRE I : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Caractère de la zone

La zone urbaine UA correspond au bourg et aux hameaux, à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions. Dans ces secteurs l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti.

Elle comprend :

La zone urbaine UAa qui correspond au centre-bourg ancien, parties agglomérées les plus denses de la commune où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des linéaires commerciaux à protéger ou à créer au titre des articles L151-16 et R151-37 du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments d'élevage agricole.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.
- Des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.
- Le périmètre de servitude du monument historique (séchoir à noix) pour rappel.

ZONE UA

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone UA et la zone UAa :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 200 m ² Les constructions à usage d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 200 m ²
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les constructions à usage de service auront une emprise au sol inférieure à 200 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			X (pour les exploitations existantes en zone UA uniquement)
	Exploitation forestière	X		

ZONE UA

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			Les entrepôts auront une emprise au sol inférieure à 200 m²
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans les zones UA et UAa sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de matériaux et de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les commerces de gros.
- Les exploitations forestières.
- Les industries.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf ceux admis à l'article 2.
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf celles admises à l'article 2.
- Les entrepôts, sauf ceux admis à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole sauf celles admises à l'article 2.

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UA sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.

ZONE UA

- Les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Concernant les maisons individuelles d'habitation, les annexes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines). Pour les autres types d'habitat, les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum par logement après travaux.
- L'artisanat et le commerce de détail, à condition d'être non nuisants.

Dans la zone UAa sont autorisés sous conditions :

- Concernant les constructions à destination agricole, seuls les bâtiments liés à une exploitation agricole existante pourront évoluer par un aménagement dans le volume existant et des extensions, sous condition que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations.
- Aux abords des bâtiments d'élevage indiqués sur le règlement graphique et situés en zone UB, toute nouvelle construction et tout changement de destination non agricole nécessitant un permis de construire sont autorisées, nonobstant la proximité des exploitations agricoles (article L111-3 du code rural).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Concernant les maisons individuelles d'habitation, les annexes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines). Pour les autres types d'habitat, les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum par logement après travaux. Si les annexes sont enterrées et réalisées sous le niveau du terrain naturel, elles ne sont pas assujetties à ces règles.
- L'artisanat et le commerce de détail, à condition d'être non nuisants.

Pour rappel :

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 du présent chapitre pourront être admises seulement si elles sont compatibles avec les principes de cette OAP.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE UA

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale**Maintien de la diversité commerciale**

Au sein des linéaires commerciaux à protéger du règlement graphique :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est autorisé uniquement vers les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail compatible avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

L'implantation des constructions doit permettre de créer un espace non bâti majoritairement d'un seul tenant.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

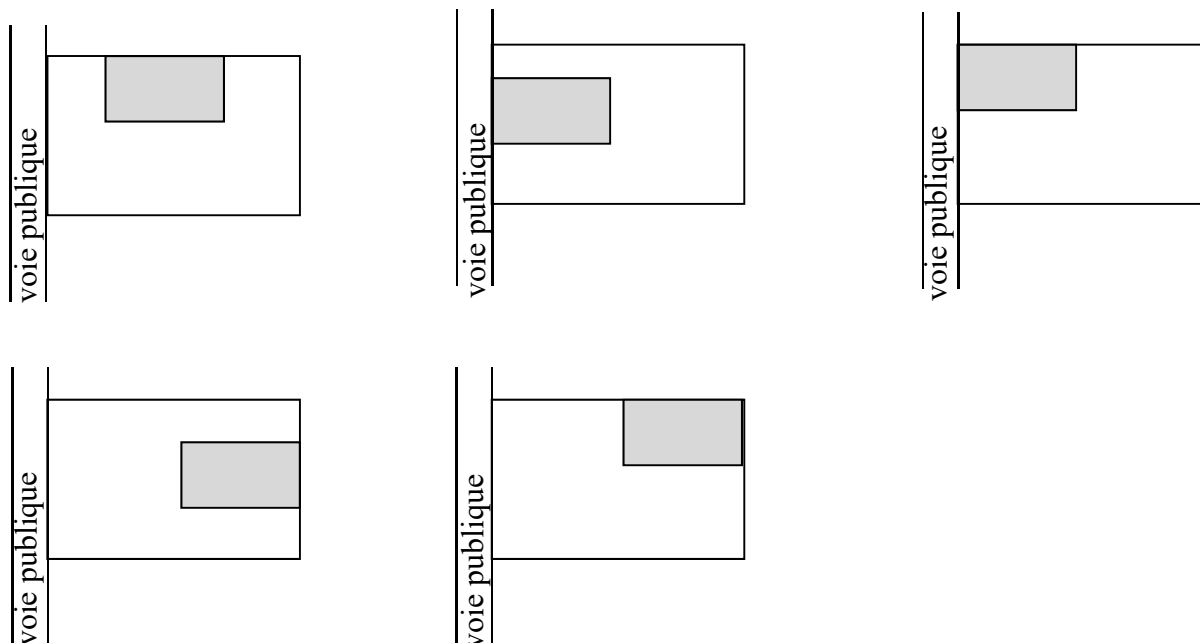
L'implantation à l'alignement sur les voies et emprises publiques est autorisé.

Les constructions principales s'implanteront soit sur au moins une limite parcellaire, soit à l'alignement sur les voies et emprises publiques, soit les deux.

Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ZONE UA

Cette règle permet plusieurs possibilités d'implantation :



En cas de reconstruction à la place d'un bâtiment qui était implanté à l'alignement, la future construction s'implantera à l'alignement.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

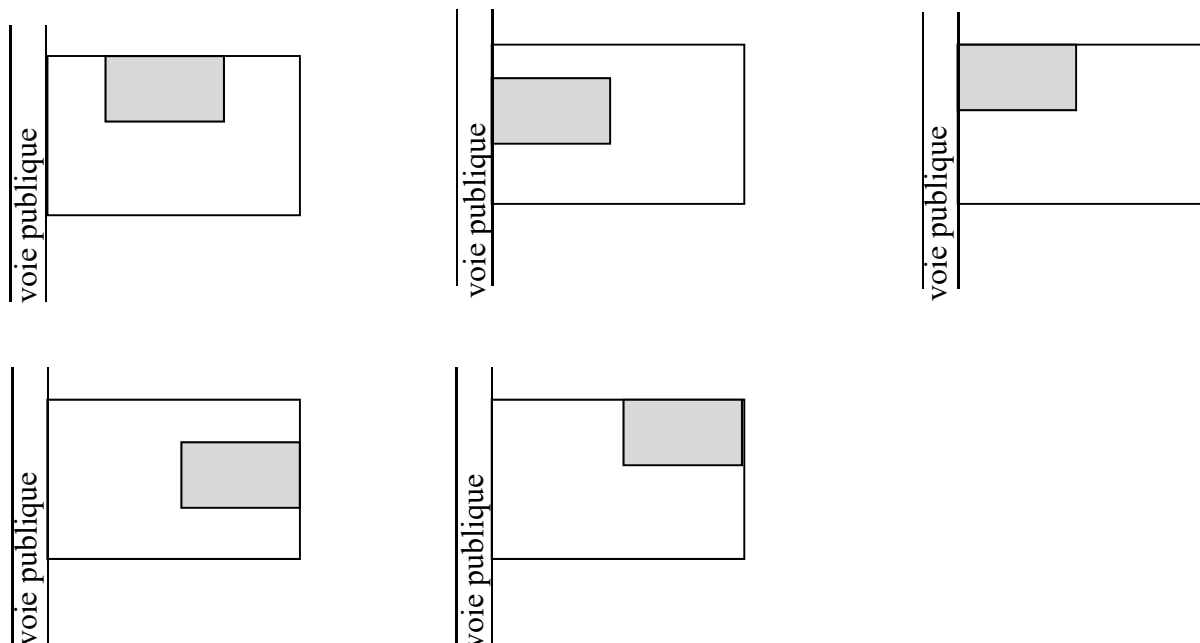
4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales s'implanteront soit sur au moins une limite parcellaire, soit à l'alignement sur les voies et emprises publiques, soit les deux. En cas de retrait par rapport aux limites parcellaires, le recul minimum sera de 2m.

Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites parcellaires.

ZONE UA

Cette règle permet plusieurs possibilités d'implantation :



En cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0,4 m à 1 m de la limite.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les extensions des bâtiments existants, pourront, pour des raisons architecturales, déroger à ces règles.

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

ZONE UA

4.4–Emprise au sol des constructions**Dans la zone UAa**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Dans la zone UA

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,5.

4.5 –Hauteur des constructions

La hauteur de constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'à l'égout de toiture au point le plus aval, cela avant travaux par rapport au terrain naturel et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.

Dans la zone UAa :

- La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m.
- Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout.

Dans la zone UA :

- La hauteur d'une construction est limitée à 11 m au faîtage, 9 m à l'égout.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m.
- Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces non construits et non utilisés pour les circulations et le stationnement doivent être

ZONE UA

végétalisés, hors terrasses.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 13 : « Quelles plantations domestiques ? »

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (haies et éléments remarquables de paysage) : ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Concernant les éléments remarquables de paysage, c'est la qualité de l'ensemble de l'espace concerné qui doit être préservée.

En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

6.2 –Coefficient de biotope et de pleine terre

Définition

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Les objectifs sont les suivants :

- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique
- développer les fonctions naturelles des sols
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore

ZONE UA

Dans la zone UAa :

Le coefficient de biotope et de pleine terre n'est pas réglementé.

Dans la zone UA :**Dispositions générales**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément. Les essences végétales des plantations seront choisies selon les caractéristiques du terrain et de son contexte (rural ou urbain, prise en compte de l'altitude, etc.).

Les espaces végétalisés comprennent :

- les espaces de pleine terre,
- le cas échéant, les surfaces qui ne peuvent être maintenues ou restaurées en pleine terre. Elles contribuent à cet objectif avec la pondération (cf. tableau ci-dessous).

Pour toute opération d'ensemble comprenant des habitations, il est demandé de réserver un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre. Cet espace peut être collectif ou intégré à chaque lot issu de l'opération.

Selon le mode de végétalisation retenu, un coefficient de pondération est appliqué comme indiqué (cf le tableau ci-dessous).

Type d'espace	Coefficient de pondération
Espaces de pleine terre	1,0
Dalles de couverture et toitures végétalisées	0,3
Surfaces des accès et des stationnements perméables	0,5
Surfaces extérieures avec revêtement non perméables	0,0

Le coefficient de biotope est calculé de la manière suivante :

Coefficient de biotope = [(surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)] / surface totale du terrain

Coefficients applicables

- Pleine terre : au moins 40 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.
- Coefficient de biotope : au moins 50 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés.

Dispositions particulières

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, DP

ZONE UA

de division), ou d'un permis valant division, le pourcentage d'espace végétalisé est calculé au regard de la totalité du projet (espaces communs et espaces déjà bâtis compris).

Les dispositions prévues par la règle générale ne s'appliquent pas pour les constructions existantes :

- en cas d'extension mesurée (30 % maximum de la construction initiale) d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte.
- en cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- en cas de travaux sur un bâtiment patrimonial protégé et repéré au document graphique.

6.3 – Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Préservation des berges des cours d'eau

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 3 m du haut des berges.

Corridors écologiques

Pour les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique -trame écologique- protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique :

- Les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.) et de la grande faune.
- L'implantation des constructions garantira la libre circulation de la grande faune
- Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à conditions de :
 - prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, ...) de circuler (espace minimum de 25 cm)
 - ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
 - ne pas construire de soubassement béton
- Les constructions garantiront une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.).
- Les constructions et installations produiront peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc..).
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords ne peuvent être autorisés que s'ils préservent les continuités biologiques : notamment conservation des ripisylves, libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des

ZONE UA

constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de déterminer le nombre de places de stationnement exigible.
- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :**Habitation***Places de stationnement pour les véhicules :*

- Pour la zone UAa : au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour la zone UA : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une couverte par logement. Dans le cas de la réalisation d'un second logement d'une surface de plancher n'excédant pas 45 m² à l'intérieur d'une construction ou en extension de celle-ci, au minimum 1 place de stationnement couverte.

Places de stationnement pour les cycles :

En dessous de 300 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Hébergement hôtelier et touristique*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 2 chambres.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de

ZONE UA

surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Bureaux et entrepôts

Places de stationnement pour les véhicules :

- En dessous de 50 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 50 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement pour les cycles, par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Artisanat et commerces de détail, restauration et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Places de stationnement pour les véhicules :

- En dessous de 100 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 100 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Pour la zone UAa, si le commerce, l'artisanat la restauration ou l'activités de services ou d'accueil se situe dans un bâtiment existant, aucune place de stationnement n'est exigée.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Dispositions particulières :***Disposition particulière liée au stationnement mutualisé :***

Il est possible de mutualiser les places de stationnement entre certaines destinations ou sous-destinations sous certaines conditions. Les normes précitées peuvent être réduites si une opération comprend de l'habitat (des logements) avec des commerces de détail, de l'artisanat, des activités de service et/ou des bureaux et/ou des équipements publics. Dans ces seuls cas, le nombre de places à réaliser est égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement

ZONE UA

cumulé avec la moitié des places de stationnement des autres destinations. L'accès aux places de stationnement non-couvertes doit rester libre.

Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Dispositions particulières liées à la réalisation des places de stationnement pour les véhicules :

- La réalisation des places de stationnement non-couvertes doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un aménagement paysager de qualité. Le traitement du sol des places de stationnement non-couvertes doit permettre le bon écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.
- Les boxes isolés ouvrant sur l'espace public sont interdits. Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Disposition particulière de réalisation des stationnements :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux

Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualiser avec les accès environnant si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans

ZONE UA

manœuvre sur la voie de desserte.

- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article 9 –Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction

ZONE UA

de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :*Principes / Généralités*

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

*Conditions d'admission au réseau public ou au milieu naturel***EN ATTENTE SDAEP**

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Piscines :

- Les eaux de vidange des bassins de piscine ne doivent en aucun cas être rejetées dans le

ZONE UA

réseau collectif des eaux usées séparatif. Après avoir été traitées (les piscines devront être déchlorées ou désalinisées), leur rejet dans un exutoire doit respecter l'article D.211-10 du code de l'environnement. Ainsi, les eaux non polluées (circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc.) seront rejetées de façon régulées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.
- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en point d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE AU

TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU INDICEES

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser AU indicées sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux, d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone. Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend :

Une **zone à urbaniser AUa** correspondant à un secteur situé en continuité du bourg (opération d'aménagement « Pré Champon »).

Des **zones à urbaniser Aub** correspondant à des secteurs situés au sein ou en continuité du bourg et au Rivier.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.
- Le périmètre de servitude du monument historique (séchoir à noix) pour rappel.

ZONE AU

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans les zones AUa et AUb :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 200 m ² Les constructions à usage d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 200 m ²
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les constructions à usage de service auront une emprise au sol inférieure à 200 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs	Industrie	X		
	Entrepôt			Les entrepôts auront une emprise

ZONE AU

secondaires et tertiaires				au sol inférieure à 200 m²
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans les zones AUa et AUb sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de matériaux et de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les commerces de gros.
- Les exploitations forestières.
- Les industries.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf ceux admis à l'article 2.
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf celles admises à l'article 2.
- Les entrepôts, sauf ceux admis à l'article 2.

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones AUa et AUb :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité des terrains.

ZONE AU

De plus, les opérations et constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les zones AUa et AUb sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Concernant les maisons individuelles d'habitation, les annexes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines). Pour les autres types d'habitat, les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum par logement après travaux.
- L'artisanat et le commerce de détail, à condition d'être non nuisants.

Pour rappel :

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 du présent chapitre pourront être admises seulement si elles sont compatibles avec les principes de cette OAP.

Les opérations et constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

ZONE AU

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

L'implantation des constructions doit permettre de créer un espace non bâti majoritairement d'un seul tenant.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation à l'alignement sur les voies et emprises publiques est autorisé.

Dans la zone AUa :

Les constructions principales s'implanteront soit à l'alignement sur les voies et emprises publiques sur au moins un côté du bâtiment. Le long de la route de Mallevall, le recul sera de 1,5 m minimum, pour toute construction.

Les annexes s'implanteront soit à l'alignement sur les voies et emprises publiques sur au moins un côté du bâtiment, sauf pour les maisons individuelles.

Pour les maisons individuelles, les annexes s'implanteront sur les voies et emprises publiques sur au moins un côté du bâtiment soit avec un recul minimum de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les garages des logements autres que individuels s'implanteront en limite des voies et emprises publiques.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les principes d'alignement et de retrait devront être respectés.

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

ZONE AU

Dans les zones AUb :

Les constructions principales s'implanteront soit à l'alignement sur les voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 3 m.

Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales de type maisons individuelles s'implanteront soit sur une limite parcellaire, soit contre un garage lui-même implanté sur une limite parcellaire.

Les autres constructions principales s'implanteront sur au moins une limite parcellaire.

Les annexes s'implanteront sur limite parcellaire ou avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites parcellaires, elles seront soit incluses dans le corps principal de bâtiment, soit accolées au corps principal de bâtiment, soit détachées du corps principal du bâtiment et dans ce cas implantée sur une des limites parcellaires.

En cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0,4 m à 1 m de la limite.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les extensions des bâtiments existants, pourront, pour des raisons architecturales, déroger à ces règles.

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

ZONE AU

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les principes d'alignement et de retrait devront être respectés.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

4.4–Emprise au sol des constructions

Dans les zones AUa et AUb

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

4.5 –Hauteur des constructions

La hauteur de constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'à l'égout de toiture au point le plus aval, cela avant travaux par rapport au terrain naturel et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.

Dans la zone AUa :

- La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout ou l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 m.
- Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout. Les habitations individuelles auront une hauteur maximum au faîtage de 8,5 m et de 6,5 m à l'égout ou à l'acrotère.

Dans la zone AUb :

- La hauteur d'une construction est limitée à 11 m au faîtage, 9 m à l'égout.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m.
- Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ZONE AU

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces non construits et non utilisés pour les circulations et le stationnement doivent être végétalisés, hors terrasses.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 13 : « Quelles plantations domestiques ? »

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (haies et éléments remarquables de paysage) : ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Concernant les éléments remarquables de paysage, c'est la qualité de l'ensemble de l'espace concerné qui doit être préservée.

En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les éléments paysagers ou patrimoniaux mentionnés comme d'intérêt devront être préservés selon les consignes de l'OAP.

6.2 –Coefficient de biotope et de pleine terre**Définition**

ZONE AU

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Les objectifs sont les suivants :

- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique
- développer les fonctions naturelles des sols
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore

Dans la zone AUa :

Le coefficient de biotope et de pleine terre n'est pas réglementé.

Dans la zone AUb :**Dispositions générales**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément. Les essences végétales des plantations seront choisies selon les caractéristiques du terrain et de son contexte (rural ou urbain, prise en compte de l'altitude, etc.).

Les espaces végétalisés comprennent :

- les espaces de pleine terre,
- le cas échéant, les surfaces qui ne peuvent être maintenues ou restaurées en pleine terre. Elles contribuent à cet objectif avec la pondération (cf. tableau ci-dessous).

Pour toute opération d'ensemble comprenant des habitations, il est demandé de réserver un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre. Cet espace peut être collectif ou intégré à chaque lot issu de l'opération.

Selon le mode de végétalisation retenu, un coefficient de pondération est appliqué comme indiqué (cf le tableau ci-dessous).

Type d'espace	Coefficient de pondération
Espaces de pleine terre	1,0
Dalles de couverture et toitures végétalisées	0,3
Surfaces des accès et des stationnements perméables	0,5
Surfaces extérieures avec revêtement non perméables	0,0

Le coefficient de biotope est calculé de la manière suivante :

Coefficient de biotope = [(surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)] / surface totale du terrain

Coefficients applicables en zone AUa :

ZONE AU

- Pleine terre : au moins 30 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.
- Coefficient de biotope : au moins 40 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés.

Coefficients applicables en zone AUb :

- Pleine terre : au moins 40 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.
- Coefficient de biotope : au moins 50 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés.

Dispositions particulières

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, DP de division), ou d'un permis valant division, le pourcentage d'espace végétalisé est calculé au regard de la totalité du projet (espaces communs et espaces déjà bâtis compris).

Les dispositions prévues par la règle générale ne s'appliquent pas pour les constructions existantes :

- en cas d'extension mesurée (30 % maximum de la construction initiale) d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte.
- en cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- en cas de travaux sur un bâtiment patrimonial protégé et repéré au document graphique.

6.3 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement

ZONE AU

immédiat.

- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de déterminer le nombre de places de stationnement exigible.
- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :**Habitation***Places de stationnement pour les véhicules :*

- Pour la zone AUa : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une couverte par logement.
- Pour la zone AUb : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une couverte par logement. Dans le cas de la réalisation d'un second logement d'une surface de plancher n'excédant pas 45 m² à l'intérieur d'une construction ou en extension de celle-ci, au minimum 1 place de stationnement couverte.

Places de stationnement pour les cycles :

En dessous de 300 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Hébergement hôtelier et touristique*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 2 chambres.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Bureaux et entrepôts*Places de stationnement pour les véhicules :*

- En dessous de 50 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 50 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au

ZONE AU

stationnement pour les cycles, par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Artisanat et commerces de détail, restauration et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle***Places de stationnement pour les véhicules :***

- En dessous de 100 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 100 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics***Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :***

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Dispositions particulières :***Disposition particulière liée au stationnement mutualisé :***

Il est possible de mutualiser les places de stationnement entre certaines destinations ou sous-destinations sous certaines conditions. Les normes précitées peuvent être réduites si une opération comprend de l'habitat (des logements) avec des commerces de détail, de l'artisanat, des activités de service et/ou des bureaux et/ou des équipements publics. Dans ces seuls cas, le nombre de places à réaliser est égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement cumulé avec la moitié des places de stationnement des autres destinations. L'accès aux places de stationnement non-couvertes doit rester libre.

Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Dispositions particulières liées à la réalisation des places de stationnement pour les véhicules :

- La réalisation des places de stationnement non-couvertes doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un aménagement paysager de qualité. Le traitement du sol des places de stationnement non-couvertes doit permettre le bon écoulement ou l'infiltration des eaux

ZONE AU

pluviales.

- Les boxes isolés ouvrant sur l'espace public sont interdits. Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Disposition particulière de réalisation des stationnements :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux**Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées**

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualiser avec les accès environnant si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les principes d'accès déterminés dans les OAP devront être respectés.

Article 9 –Desserte par les réseaux

ZONE AU

Eau potable

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :

ZONE AU

Principes / Généralités

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

*Conditions d'admission au réseau public ou au milieu naturel***EN ATTENTE SDAEP**

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Piscines :

- Les eaux de vidange des bassins de piscine ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Après avoir été traitées (les piscines devront être déchlorées ou désalinisées), leur rejet dans un exutoire doit respecter l'article D.211-10 du code de l'environnement. Ainsi, les eaux non polluées (circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc.) seront rejetées de façon régulées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité

ZONE AU

foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.

- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en point d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE A

TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

La zone agricole A correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend également :

Une zone agricole Ap dans laquelle les occupations du sol sont limitées pour des motifs de préservation du paysage.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des captages d'eau potable au titre des articles R151-34 1° et R151-31 2° du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments d'élevage agricole.
- Des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.
- Le périmètre de servitude du monument historique (séchoir à noix) pour rappel.
- Pour information, une partie de la zone agricole Ap est concernée par une zone agricole protégée (ZAP).

ZONE A

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les destinations sous-	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement			X (zone A)
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X (zone A)
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			X (zone A)
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE A

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans toutes les zones A et Ap sont interdits

- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, et les résidences mobiles de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning sauf ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes les constructions, aménagement et installations autre que ceux prévus à l'article 2.

De plus, dans les zones Ap sont interdits

- Les constructions et installations, autre que les abris agricoles légers mentionnés à l'article 2.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Dispositions particulières :*Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont interdits :*

- Toute construction et installation à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.
- Tout creusement ou remblaiement (par exemple : forages de puits, dépôts ou extractions de matériaux, exploitations de carrières), quelles qu'en soient la nature, l'épaisseur et la superficie, à l'exception des travaux et ouvrages visés à l'article 2 du présent chapitre.
- L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts de fioul, gaz et bois ou autres produits chimiques.
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.
- Les dépôts ou le stockage de matériels et équipements divers, de déchets, de caravanes ou vieux véhicules, et plus généralement de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; à l'exception des dépôts temporaires de matériaux liés à l'activité agricole ou forestière.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction sauf celles mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur du cours d'eau du Nan repéré au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction sauf celles mentionnées à l'article 2.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique est interdit :

- La destruction de boisements, haies, points d'eau ou tout autre milieu humide.

Dans les secteurs de trame écologique à préserver sont interdites :

ZONE A

- Les constructions, sauf celles mentionnées à l'article 2

Dans les secteurs de captage d'eau potable à préserver sont interdites :

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones A, sont autorisés sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m².
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts temporaires de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité agricole ou forestière.
- Les constructions et installations, les utilisations et occupations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Dans ce cas, la surface des habitations sera limitée à 100 m² d'emprise au sol.
- Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à destination uniquement de la sous-destination logement, de l'artisanat ou de la destination l'hébergement touristique, cela dans le volume existant.
- Le camping à la ferme est autorisé dans la limite de 6 emplacements sans aménagement en dur, et d'une capacité d'accueil de 20 personnes maximum par nuitée.
- les habitations légères de loisirs uniquement dans le cadre de camping à la ferme.
- Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à l'exercice d'une activité agricole existante réalisées par transformation ou aménagement de bâtiments existants, telles que chambres d'hôtes ou fermes-auberges.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont admises sous condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.
- Les constructions et occupations du sol nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'être liées à une exploitation agricole autorisée dans la zone et d'être intégrées au bâti.
- Les installations de production d'énergie renouvelable réalisées en toiture ou en façade des

ZONE A

bâtiments autorisés dans la zone et en outre l'installation de production d'énergie renouvelable au sol liées à une exploitation agricole autorisée dans la zone.

- L'aménagement dans le volume existant des bâtiments à usage d'habitation.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation est admise, s'ils ont déjà cet usage à la date d'approbation du PLU, si les travaux n'ont pas pour but de porter l'emprise au sol totale après travaux du bâtiment à plus de 100 m² et si les travaux sont limités à une augmentation de 30 % maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- Seules les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment), si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 30 m² maximum.
- La superficie du bassin de piscine, conditionnée par son lien avec une construction à usage d'habitation, est limitée à 40 m². Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment).

Dans les zones Ap, sont autorisés sous conditions

- Les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m².
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone et que toutes les dispositions nécessaires à une bonne intégration et à limiter leur impact visuel seront prises.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Dispositions particulières :

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels.
- Les abris légers pour animaux parqués, liés à l'activité des exploitations agricoles, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 25 m² maximum.

ZONE A

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.

Dans le secteur du cours d'eau du Nan repéré au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.
- Toute action pouvant porter atteinte au débit et à la qualité du cours d'eau.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité. Voir également article 6.3 de la zone A.

Dans les secteurs de trame écologique à préserver sont autorisés sous conditions :

- Les abris légers, sans fondation permanente, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m².
- Les installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.

Dans les secteurs de captage d'eau potable à préserver sont autorisés sous conditions :

- Dans le périmètre de protection éloigné :
 - o l'exploitation de carrières à ciel ouvert ne pourra être autorisée qu'après étude d'impact
 - o les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ne pourront être autorisés qu'après étude d'impact et en tout état de cause, que si l'imperméabilisation totale du site est réalisée
 - o l'épandage souterrain ou superficiel d'eau usées d'origine ménagère ou industrielle ne pourra être toléré qu'après accord de l'administration responsable
 - o l'exploitation des eaux souterraines ne pourra être autorisée dans les limites imposées de débit et de durée qu'après accord des administrations responsables

Article 3—Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ZONE A

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité.

Dans les zones A

Les constructions s'implanteront à 3 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 m minimum de la limite séparative.

ZONE A

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

4.4 –Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

4.5 –Hauteur des constructions**Constructions agricoles**

La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Constructions d'habitation

La hauteur d'une construction est limitée à 8 m au faîtage et 6 m à l'égout.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

ZONE A

et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 5—Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6—Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces non construits et non utilisés pour les circulations et le stationnement doivent être végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 14 : « Quelles plantations domestiques ? »

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (arbres) : ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux ou végétalisés remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces éléments ou ensembles sont à préserver dans leurs qualités paysagères, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

6.2 –Coefficient de biotope et de pleine terre

ZONE A

Non réglementé.

6.3 –Maintenance ou remise en état des continuités écologiques**Préservation des berges des cours d'eau**

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges. Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords ne peuvent être autorisés que s'ils préservent les continuités biologiques : notamment conservation des ripisylves, libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

Corridors écologiques

- Les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.) et de la grande faune.
- Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à conditions de :
 - prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, ...) de circuler (espace minimum de 25 cm)
 - ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
 - ne pas construire de soubassement béton
- Les constructions garantiront une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.).
- Les constructions et installations produiront peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc..).
- L'implantation des constructions garantira la libre circulation de la grande faune

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de

ZONE A

stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :**Exploitation agricole**

Places de stationnement pour les véhicules :

Au minimum 1 place de stationnement pour 200 m² d'emprise au sol.

Places de stationnement pour les cycles :

Aucune obligation n'est imposée.

Habitation

Places de stationnement pour les véhicules :

Au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une couverte. Dans le cas de la réalisation d'un second logement d'une surface de plancher n'excédant pas 45 m² à l'intérieur d'une construction existante ou en extension de celle-ci, au minimum 1 place de stationnement couverte.

Hébergement hôtelier et touristique

Places de stationnement pour les véhicules :

- Au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 2 chambres.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Dispositions particulières :**Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Disposition particulière lorsqu'il n'est pas possible de réaliser les places de stationnement :

ZONE A

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles peuvent être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux

Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article 9 –Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ZONE A

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :*Principes / Généralités*

- Il convient de se reporter à la carte intitulée « Zonage pluvial », située dans les annexes du PLU.
- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux

ZONE A

pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant.

- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Pour les bâtiments liés à une activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

Conditions d'admission au réseau public ou au milieu naturel

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Piscines :

- Les eaux de vidange des bassins de piscine ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Après avoir été traitées (les piscines devront être déchlorées ou désalinisées), leur rejet dans un exutoire doit respecter l'article D.211-10 du code de l'environnement. Ainsi, les eaux non polluées (circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc.) seront rejetées de façon régulées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public.

Déploiement de la fibre optique

- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation doit pouvoir y être raccordée.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

ZONE A

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en point d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles.

ZONE N

TITRE IV : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone

La zone naturelle N correspond à des secteurs naturels, équipés ou non, faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Elle comprend également :

Une zone naturelle Nj qui correspond à des secteurs de jardins au village.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Des bois ou forêts relevant du régime forestier protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des captages d'eau potable au titre des articles R151-34 1° et R151-31 2° du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.
- Le périmètre de servitude du monument historique (séchoir à noix) pour rappel.

ZONE N

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement			X (zone N)
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X	Chasse local ?	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X (zone N)	
	Exploitation forestière		X (zone N)	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE N

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans toutes les zones N sont interdits

- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes, et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning sauf ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes les constructions, aménagement et installations autre que ceux prévus à l'article 2.

De plus, dans les zones Nj sont interdits

- Toutes les constructions, aménagement et installations autre que ceux prévus à l'article 2.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Dispositions particulières :

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction et installation à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre.
- Tout creusement ou remblaiement (par exemple : forages de puits, dépôts ou extractions de matériaux, exploitations de carrières), quelles qu'en soient la nature, l'épaisseur et la superficie, à l'exception des travaux et ouvrages visés à l'article 2 du présent chapitre.
- L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts de fioul, gaz et bois ou autres produits chimiques.
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.
- Les dépôts ou le stockage de matériels et équipements divers, de déchets, de caravanes ou vieux véhicules, et plus généralement de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; à l'exception des dépôts temporaires de matériaux liés à l'activité agricole ou forestière.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction sauf celles mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur du cours d'eau du Nan repéré au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction sauf celles mentionnées à l'article 2.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique est interdit :

- La destruction de boisements, haies, points d'eau ou tout autre milieu humide.

Dans les secteurs de trame écologique à préserver sont interdites :

- Les constructions, sauf celles mentionnées à l'article 2

ZONE N

Dans les secteurs de captage d'eau potable à préserver sont interdites :

- Dans le périmètre de protection immédiat :
 - o Aucune activité autorisée, sauf celles mentionnées à l'article 2.
-
- Dans le périmètre de protection rapproché :
 - o les constructions, sauf la partie de la parcelle 370
 - o l'exploitation de carrières et l'ouverture d'excavation à ciel ouvert
 - o les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, en particulier le dépôt de sacs de sels en vue du salage de la route
 - o l'ouverture de nouvelle piste forestière
 - o le pacage des animaux

Dans les bois ou forêts soumis au régime forestier sont interdits :

- Le dessouchage des arbres.
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichement.

Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont interdites :

- Les constructions, sauf celles mentionnées à l'article 2

Dans les éléments remarquables de paysage est interdite :

- Toute construction

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones N, sont autorisés sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les abris légers, sans fondations pérennes, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m².

ZONE N

- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts temporaires de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité agricole ou forestière.
- Les constructions et installations, les utilisations et occupations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles et forestières. Dans le cas de constructions d'habitations, la surface des habitations sera limitée à 100 m² d'emprise au sol.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont admises sous condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière.
- Les constructions et occupations du sol nécessaires à la production d'énergie renouvelables sont autorisées sous réserve d'être liées à une exploitation agricole ou forestière autorisée dans la zone.
- L'aménagement dans le volume existant des bâtiments à usage d'habitation est autorisé sous réserve qu'ils aient déjà cet usage.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation est admise, s'ils ont déjà cet usage à la date d'approbation du PLU, si les travaux n'ont pas pour but de porter l'emprise au sol totale après travaux du bâtiment à plus de 100 m² et si les travaux sont limités à une augmentation de 30 % maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- Seules les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant, si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 30 m² maximum.
- La superficie du bassin de piscine, conditionnée par son lien avec une construction à usage d'habitation, est limitée à 40 m². Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant.

Dans les zones Nj sont autorisés sous conditions

- Les installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, à condition de préserver les caractéristiques et qualités paysagères du lieu.
- Seules les annexes aux constructions d'habitations sont admises (même tènement foncier). Cela seulement si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 30 m² maximum.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Dispositions particulières :

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.

ZONE N

- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels.
- Les abris légers pour animaux parqués, liés à l'activité des exploitations agricoles, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 25 m² maximum.

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.

Dans le secteur du cours d'eau du Nan repéré au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.
- Toute action pouvant porter atteinte au débit et à la qualité du cours d'eau.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité. Voir également article 6.3 de la zone A.

Dans les secteurs de trame écologique à préserver sont autorisés sous conditions :

- Les abris légers, sans fondation permanente, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m².
- Les installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.

Dans les secteurs de captage d'eau potable à préserver sont autorisés sous conditions :

- Dans le périmètre de protection immédiat :
 - o Implantation de canalisation à condition que les travaux n'entraînent pas de détérioration de l'ouvrage.
- Dans le périmètre de protection éloigné :
 - o l'exploitation de carrières à ciel ouvert ne pourra être autorisée qu'après étude d'impact
 - o les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ne pourront être autorisés qu'après étude d'impact et en tout état de cause, que si l'imperméabilisation totale du site est réalisée
 - o l'épandage souterrain ou superficiel d'eau usées d'origine ménagère ou industrielle ne pourra être toléré qu'après accord de l'administration responsable
 - o l'exploitation des eaux souterraines ne pourra être autorisée dans les limites imposées de débit et de durée qu'après accord des administrations responsables

ZONE N

Dans les bois ou forêts soumis au régime forestier sont autorisés sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité.
- Les coupes après autorisation ministérielle.
- Le pâturage des bovins, ovins, équidés et porcins ainsi que l'utilisation des aires apicoles peuvent être concédés s'il n'en résulte aucun inconvénient pour la gestion forestière du fonds.

Dans les éléments remarquables de paysage sont autorisés sous conditions :

- Les installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, à condition de préserver les caractéristiques et qualités paysagères du lieu.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les constructions s'implanteront à 3 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité.

Dispositions particulières :

ZONE N

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 m minimum de la limite séparative.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal

Dispositions particulières :

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

4.4 – Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ZONE N

4.5 –Hauteur des constructions**Constructions forestières**

La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Constructions d'habitation et constructions en zone Nc

La hauteur d'une construction est limitée à 8 m au faîtage et 6 m à l'égout.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces non construits et non utilisés pour les circulations et le stationnement doivent être végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 14 : « Quelles plantations domestiques ? »

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (arbres et éléments remarquables du paysage) : ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces

ZONE N

éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Dans les espaces boisés classés, en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

6.2 –Coefficient de biotope et de pleine terre

Non réglementé.

6.3 –Maintenance ou remise en état des continuités écologiques

Préservation des berges des cours d'eau

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords ne peuvent être autorisés que s'ils préservent les continuités biologiques : notamment conservation des ripisylves, libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

Corridors écologiques

- Les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.) et de la grande faune.
- Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à conditions de :
 - prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, ...) de circuler (espace minimum de 25 cm)
 - ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
 - ne pas construire de soubassement béton
- Les constructions garantiront une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.).
- Les constructions et installations produiront peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc.).
- L'implantation des constructions garantira la libre circulation de la grande faune

Dans les corridors écologiques en milieu urbain à préserver repérés au règlement graphique :

- Les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.). De plus, les aménagements des cours d'eau et de leurs

ZONE N

abords ne peuvent être autorisés que s'ils préservent les continuités biologiques : notamment conservation des ripisylves, libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Exploitation agricole ou forestière

Places de stationnement pour les véhicules :

- Au minimum 1 places de stationnement pour 200 m² d'emprise au sol.

Places de stationnement pour les cycles :

- Aucune obligation n'est imposée.

Habitation

Places de stationnement pour les véhicules :

- Au minimum 2 places de stationnement par habitation.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Dispositions particulières :

ZONE N

Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Disposition particulière lorsqu'il n'est pas possible de réaliser les places de stationnement :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles peuvent être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux**Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées**

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les

ZONE N

voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article 9 –Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en

ZONE N

charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :*Principes / Généralités*

- Il convient de se reporter à la carte intitulée « Zonage pluvial », située dans les annexes du PLU.
- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Pour les bâtiments liés à une activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduares, doivent être traitées et évacuées comme telles.
- Pour les bâtiments liés à une activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduares, doivent être traitées et évacuées comme telles.

Conditions d'admission au réseau public ou au milieu naturel

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Piscines :

- Les eaux de vidange des bassins de piscine ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Après avoir été traitées (les piscines devront être déchlorées ou désalinisées), leur rejet dans un exutoire doit respecter l'article D.211-10 du code de l'environnement. Ainsi, les eaux non polluées (circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc.) seront rejetées de façon régulées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe

ZONE N

ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public.

Déploiement de la fibre optique

- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation doit pouvoir y être raccordée.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en point d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles.

Dispositions applicables à toutes les zones

TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Dispositions applicables à toutes les zones

Conditions spéciales concernant les risques naturels

Les secteurs concernés par la carte « R111-3 » valant PPRN (Plan de prévention des risques naturels) sont repérés au règlement graphique 4.2. Le pétitionnaire doit se reporter aux documents spécifiques figurant en annexe du PLU.

La commune de Cognin les Gorges est également concernée par des risques naturels non gérés par la carte « R111-3 ». Le zonage fait figurer ces secteurs sur le règlement graphique 4.2.

L'existence de ces risques naturels justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

- les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
 - Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
 - Bg2 liés à des risques de glissement de terrain,
 - Bp1 liés à des risques de chute de pierres.
- les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
 - RC liés à des risques de crue rapide des rivières,
 - RI liés à des risques d'inondation de plaine,
 - RT liés à des risques de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels,
 - RV liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant,
 - RP liés à des risques de chutes de pierres et de blocs.

Lorsqu'un point est réglementé à la fois par les règles incluses dans les différentes zones et par les règles générales applicables aux secteurs affectés par un risque naturel, les deux dispositions s'appliquent, c'est-à-dire que la disposition la plus contraignante est celle à appliquer.

Chapitre 1. Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

Dispositions applicables à toutes les zones

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone.
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Chapitre 2. Dispositions concernant les fosses, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Chapitre 3. Dispositions s'appliquant aux secteurs indicés reportés au plan de zonage**Article 1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- **Dans les secteurs indicés RG, RT, RV, RP**, toute construction en dehors des exceptions définies à l'article 1.2 respectant les conditions énoncées à cet article.
- **Dans les secteurs indicés RV**, tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence

Dispositions applicables à toutes les zones

pour les sous-secteurs.

- **Dans les secteurs indicés Bi'2, RG et RT**, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

- **Dans les secteurs indicés Bi'2, RV, RP** le camping caravanage et les aires de stationnement.

- **Dans les secteurs indicés Bp1 et RG**, le camping caravanage.

- **Dans les secteurs indicés RI**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 1.2, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1.2 ci-après, les aires de stationnement et le camping caravanage.

- **Dans les secteurs indicés RT**, les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

- **Dans les secteurs indicés Bi'2**,

- o en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+1 – 1,2 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs indicés Bi'2)
- o les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+1 – 1,2 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs indicés Bc2 ou Bi'2) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- o La création de sous-sols non étanche en dessous de la hauteur de référence (1 à 1,2 m).

- **Dans les secteurs indicés Bi'2**, les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux et chantournes.

- **Dans les secteurs indicés Bg2**, les piscines.

Article 1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- **Dans les secteurs indicés Bg2 :**

- o la construction sous réserve d'adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment :
 - o Protection ou renforcement des façades exposées (y compris ouvertures).
 - o accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité, les protéger.
- o Les aires de stationnement associées aux constructions

Dispositions applicables à toutes les zones

- Dans les secteurs indicés Bp1 :

- o la construction sous réserve de maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- o l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

- Dans les secteurs indicés Bi'2, le camping caravaning si mis hors d'eau.**- Dans les secteurs indicés RI,**

Sont admis sous réserve de respect des prescriptions s'appliquant aux constructions autorisées dans les sous-secteurs indicés RI présentées ci-après :

- En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- les exceptions définies aux alinéas a) et f) de la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (chapitre 1 du présent article) respectant les conditions énoncées par ce chapitre ;
- les extensions des installations existantes visées au e) de la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (chapitre 1 du présent article) respectant les conditions énoncées par ce chapitre.

- En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à part la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (chapitre 1 du présent article) respectant les conditions énoncées par ce chapitre.

- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ;
- approvisionnement en eau ;
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ;
- défense contre les inondations ;
- lutte contre la pollution ;
- protection et conservation des eaux souterraines ;
- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides

ainsi que les formations boisées riveraines ;

- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements ;

- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement ;

- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels ;

- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques

Dispositions applicables à toutes les zones

soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Prescriptions s'appliquant aux constructions autorisées dans les sous-secteurs indicés RI

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini dans le lexique, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir chapitre 2 du présent article.
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

- Dans les secteurs indicés Bi'2

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1.1 et sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après, notamment les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Prescriptions à respecter par les projets admis dans les sous-secteurs indicés Bi'2 :

- La hauteur de surélévation du plancher habitables demandée est de 1m à 1,2 m

– le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence qui est de 1m -1,2 m (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert).

- Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables.

Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation.

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.

- pour les bâtiments existants, si les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables.

Le RESI, tel que défini au lexique, devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- inférieur à 0,50 :
 - * pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante, à la date d'opposabilité du présent plan ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.

Dispositions applicables à toutes les zones

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (1 – 1,2 m);
- La partie du bâtiment située sous la hauteur de référence, ne doit être ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée ;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- Tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
 - soit placés au-dessus de la hauteur de référence (1 – 1,2 m),
 - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
 - soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.

- Dans les secteurs indicés RV

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

Dispositions applicables à toutes les zones

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Introduction :

a. Rappels :

- Un **cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et un nuancier sont intégrés à ce règlement. Ce document a pour objectif d'illustrer le règlement et de faire des recommandations.**

Le cahier de prescription et de recommandation a une valeur réglementaire lorsqu'il est mentionné qu'il s'agit de prescriptions. Le nuancier prime sur les règles de couleurs ci-après et a une valeur réglementaire. Le texte en italique souligné inclus dans les paragraphes 1 à 14 ci-après correspond à toutes les prescriptions issues du cahier de prescription et de recommandation. Celui-ci doit cependant être consulté et pris en compte.

- L'article R 111-27 du code de l'urbanisme demeure applicable :
« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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* ».
- La consultation de l'architecte-conseil (conseil gratuit – renseignements auprès de la commune ou de la communauté de communes) est vivement conseillée.
- Afin de réhabiliter son patrimoine bâti, le pétitionnaire peut se renseigner auprès du Parc naturel régional du Vercors, du Conseil Départemental de l'Isère, de Vieilles maisons françaises, de la fondation du patrimoine ou du CAUE 38, pour des aides financières ou techniques.

b. Patrimoine bâti à préserver et changement de destination identifiés au règlement graphique

Trois types de bâtiments patrimoniaux sont repérés sur le règlement graphique :

1. Les bâtiments patrimoniaux remarquables
2. Les bâtiments patrimoniaux d'intérêt
3. Les séchoirs à noix traditionnels d'intérêt
4. Les bâtiments pouvant changer de destination

A ces quatre types de bâtiments patrimoniaux, ainsi qu'à tous les autres bâtiments datant d'avant

Dispositions applicables à toutes les zones

1948, s'appliquent les règles générales ci-après et particulièrement les règles des parties nommées « De plus, pour les bâtiments patrimoniaux ».

Tout petit patrimoine (murs, bassins, fontaines, fours, cabottes, croix de chemins, puits, etc.), repéré ou non sur le règlement graphique, est protégé. Voir le Titre VIII du présent règlement.

Par ailleurs :

- Concernant les bâtiments patrimoniaux remarquables repérés au règlement graphique, les dispositions d'origine du bâtiment devront être conservées (façades, toitures, etc.).
- Pour rappel : la destruction du patrimoine bâti identifié (bâtiments et secteurs patrimoniaux) sur le règlement graphique, ainsi que pour toutes les constructions, est soumise au dépôt d'un permis de démolir, en référence à la délibération du Conseil municipal de Cognin-les-Gorges n° 2018/46.
- Les modifications apportées au patrimoine bâti devront être réalisées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- Les bâtiments anciens (antérieurs à 1940) non repérés au règlement graphique doivent être réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles.

c. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

Pour rappel, en application de la délibération du Conseil municipal de Cognin les Gorges n° 2018/46.

d. Objectifs de qualité environnementale (dispositions conseillées) :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

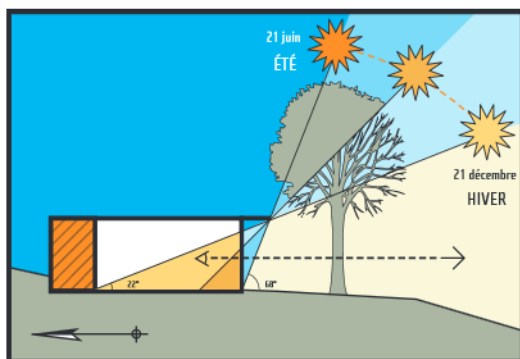
Ces objectifs sont : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

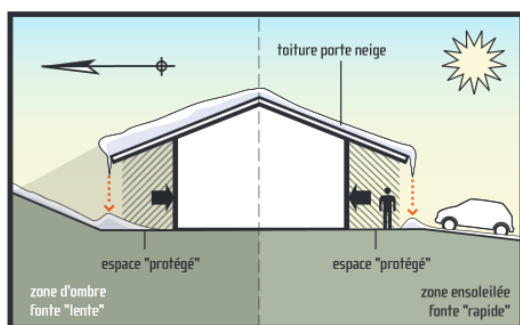
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant....)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle
- les énergies renouvelables seront privilégiées (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques notamment).

Dispositions applicables à toutes les zones

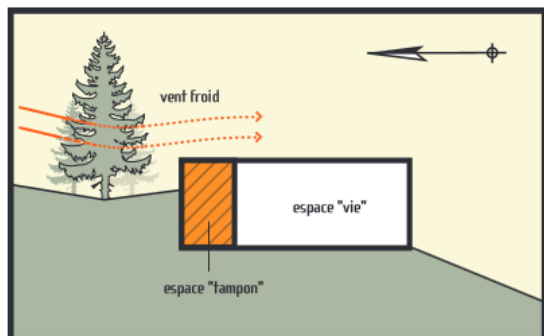
Illustration : bien orienter sa maison (source : habiter-ici.com)



Une protection solaire architecturale et végétale (arbre caduque) peut venir compléter une bonne implantation



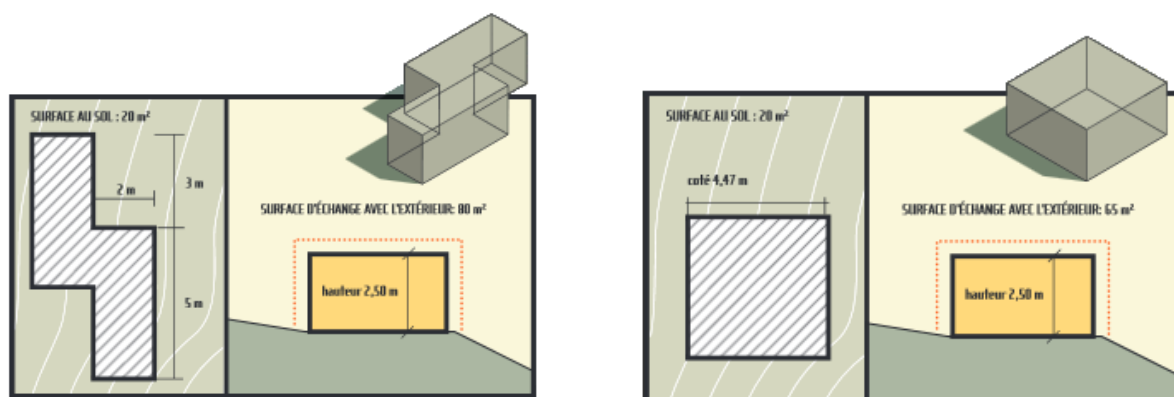
Prendre en compte l'accumulation de neige potentielle



Prendre en compte les vents dominants et insérer la construction dans la pente

Dispositions applicables à toutes les zones

Illustration : économiser l'énergie (source : habiter-ici.com)



2. Principes généraux

- Toute construction nouvelle et les éléments qui lui sont liés devront faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre (volumétrie, forme, couleur, intégration dans la pente, ensoleillement, optimisation des voies de desserte, matériaux, etc.). On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.
- Tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région est interdit, sauf s'il constitue le caractère du bâtiment existant. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, pointes de diamant, etc.).
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de modifications de bâtiments existants.

De plus, pour les bâtiments existants :

- Seront privilégiées des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails hors contexte local.
- Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine). Pour ce qui concerne les anciennes dépendances agricoles, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement lisible après transformation.
- Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront

Dispositions applicables à toutes les zones

préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), autres éléments de décors (décors de façades, charpente typique, etc.).

De plus, pour le patrimoine bâti :

- Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine). Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement lisible après transformation.
-
- Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), autres éléments de décors (décors de façades, charpente typique, etc.). Les chasse-roues seront conservés.
-
- Les séchoirs à noix traditionnels seront conservés, sauf si eux-mêmes changent de destination. Dans ce cas leur aspect extérieur de séchoir doit être préservé. Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : dans le cas d'un projet de réhabilitation d'un séchoir, celui-ci doit conserver la lisibilité de son ancien usage en maintenant la structure apparente et en utilisant le principe d'occultation en menuiserie ou bardage inspiré des occultations à claire voie traditionnelles. Conserver de très larges parties traversantes ou des transparences à travers le bâtiment.
-
- Concernant les granges : Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : dans le cas d'un projet de réhabilitation, la grange doit conserver la lisibilité de son ancien usage et notamment de sa structure (poteau et poutre) : remplissage en structure bois, bardage bois et vitrage. Les grandes portes charretières sont à conserver dans leur proportion.
- Concernant les bâtiments mixtes (habitation ou séchoir ou grange) : Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : dans le cas d'un projet de réhabilitation, les modifications de baies existantes et les nouveaux percements créés doivent permettre de conserver la lisibilité de son ancien usage mixte :
 - o Pour la partie séchoir ou grange, conserver la structure et la proportion des baies. Elles peuvent être occultées par des éléments en bardage, vitrage ou éléments bois à claire voie. Les grandes portes charretières sont à conserver dans leur proportions.
 - o Pour la partie habitation, conserver la composition en travées régulières de baies superposées. Les nouvelles baies doivent s'inscrire dans cette composition.
- Cas particulier des habitations et séchoirs mitoyens : Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : dans le cas d'un projet de réhabilitation, la travée ajourée sur toute la hauteur doit rester lisible. Son éventuelle occultation sera traitée en structure bois avec menuiserie, claustra ou bardage bois.

3. Implantation

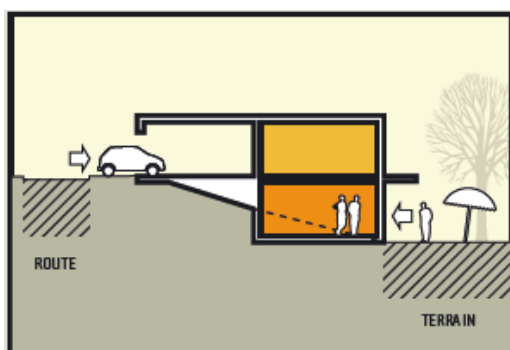
- Les nouvelles constructions seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains :

Dispositions applicables à toutes les zones

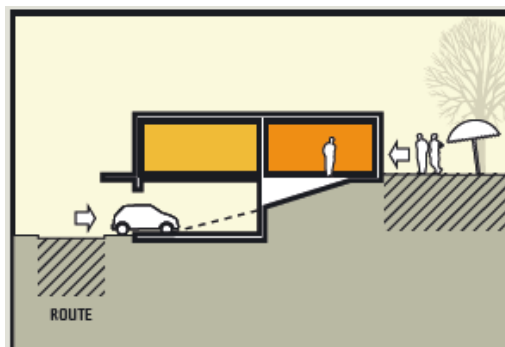
- o L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace d'un seul tenant, réellement utilisable pour un autre usage que la construction principale (en jardin, pour une construction ultérieure, etc.)
 - o Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements apparents à la fin du chantier (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Il convient que les constructions collent en profil au sol au plus près du terrain naturel. Ce sont les bâtiments qui doivent s'adapter au terrain et non le terrain qui doit s'adapter aux bâtiments.
 - o Les accès seront minimisés au maximum en largeur, longueur et surface.
 - o L'implantation des garages et des aires de stationnement des habitations sera prévue au plus proche de l'accès au terrain.
 - o Les bâtiments sur buttes sont interdits, sauf prescriptions particulières liées à des aléas naturels impactant le terrain.
- Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Illustration : intégrer la construction dans la pente (source : habiter-ici.com)

Accès par le haut

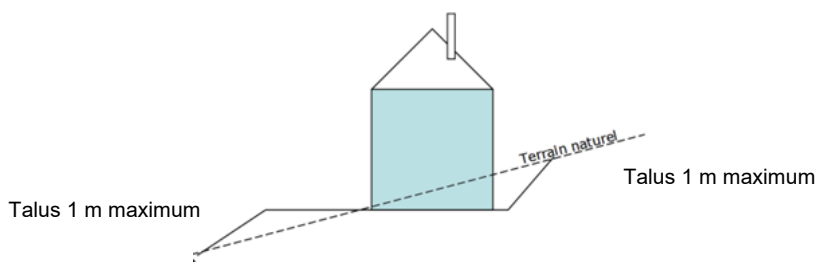


Accès par le bas



- Les murs soutenant des remblais et les murs de soutènement auront une hauteur maximale de 1 m (hauteur du côté de la partie sous le remblais). Au-delà, la gestion des remblais sera réalisée sous la forme de talus, en se rapprochant le plus possible de la pente du terrain naturel.
- Les murs seront en maçonnerie de pierres apparentes (appareillage traditionnel local) ou en maçonnerie banchée, non enduite.
- Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Leur hauteur sera de 1 m maximum.

Dispositions applicables à toutes les zones



- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte publique ou aux courbes de niveau.
- En cas de démolition, si l'ancienne construction était alignée sur la rue, la construction nouvelle devra s'implanter avec le même alignement sur la voie s'il existait et il sera de la même hauteur (environ) que la hauteur de l'ancien bâtiment.
- L'implantation du corps principal du bâtiment ou du garage sera au plus près des voiries de desserte publique ou internes à l'opération, afin de limiter la longueur des accès imperméabilisés.

4. Volumétrie

Les volumes seront simples, en cohérence avec le style local, de plan rectangulaire, respectant une trame orthogonale. Les constructions principales à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont vivement déconseillées et pourront être interdites.

De plus, pour le patrimoine bâti :

Les extensions autorisées ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées de préférence du côté de la partie la moins visible depuis l'espace public et/ou dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple).

5. Façades

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs de façades, y compris celles des bardages, ne seront pas dans des teintes lumineuses, vives ou blanches. Elles devront être choisies de manière à assurer une intégration harmonieuse de la construction dans son voisinage.
- L'aspect de surface des enduits sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité de l'enduit.
- Tous les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.
- En cas de bardage, seul le bardage bois est autorisé, sa pose sera de préférence verticale (meilleure durabilité et en référence au bâti traditionnel). Les poses mixtes (plusieurs orientations) sont interdites. L'aspect sera celui du bois naturel (non lasuré) et sera choisi pour

Dispositions applicables à toutes les zones

sa pérennité en extérieur.

- Les madriers et rondins sont interdits en façade.
- Les extensions pourront être vitrées, toiture et façades.
- Les balcons et leurs garde-corps ne pourront pas être vitrés.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

- Les couleurs des façades se rapprocheront des couleurs utilisées traditionnellement, dans les nuances de :
 - o gris-beige,
 - o de pierre ou de sable du lieu de construction.
- Concernant les enduits :
 - o Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisé en chaux naturelle à pierre-vue). Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (pas de surépaisseur importante).
 - o Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : cet enduit est exclusivement en chaux naturelle afin d'assurer la souplesse et la respiration nécessaires de ce type de mur. Les enduits à base de ciment artificiel qui ont l'inconvénient d'être trop durs et non perspirants, qui enferment l'humidité et empêchent le mur de perspirer, sont proscrits. Il existe des procédés destinés à l'amélioration du confort thermique des bâtiments, en enduit isolant extérieur à base de chaux et de particules isolantes de type chanvre, liège, diatomées, ... Les isolations extérieures par plaques rapportées sont proscrites. Le polystyrène et autres matériaux non perspirants sont proscrits également.
- Concernant les décors de façade : Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : tous ces éléments sont à conserver dans leur disposition d'origine. Toute restauration doit être réalisée dans les règles de l'art par une entreprise spécialisée.

6. Ouvertures, menuiseries et huisseries (volets, fenêtres, etc.)

- Les ouvertures en façades doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble (superposition des ouvertures, formats d'ouvertures similaires, etc.). Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées.
- Le blanc pur et le blanc cassé sont interdits. Les couleurs vives ou fluo sont interdites. Y compris pour les portes de garage, les volets et les menuiseries.
- Les menuiseries en bois seront de préférence peintes (meilleure durabilité).
- Les huisseries et les menuiseries devront être traitées de manière uniforme sur l'ensemble du bâtiment (aspect, teinte, type, etc.).
- Les volets seront de préférence battants ou coulissants.
- En cas de volets roulants, l'ensemble des éléments les composant (volets, caisson, rails, etc.) doivent être uniformes (aspect, couleur, etc.). Les caissons doivent être intégrés à la façade et

Dispositions applicables à toutes les zones

non visibles depuis l'extérieur.

- S'il y a plusieurs ouvertures sur un même pan de toit, elles seront de préférence alignées horizontalement.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

FACADES

- Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : dans le cas d'un projet de réhabilitation, les transformations ou créations de baies doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble en respectant les travées.
- Le rapport hauteur / largeur des ouvertures (ou baies) doit être justifié par rapport à la composition traditionnelle du type de bâtiment (habitation ou grange par exemple).
- L'aspect des bâtiments existants est à préserver : dimensions et organisation/ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, la toiture, etc. Les formes et styles de menuiseries des anciennes ouvertures caractéristiques sont à préserver.
- Les ouvertures en façade doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble, par exemple : superposition des ouvertures, format d'ouverture similaire, alignement des linteaux, etc. Le rapport hauteur / largeur sera justifié par rapport à la composition traditionnelle du type de bâtiment (selon qu'il s'agit d'une habitation ou d'une grange par exemple).
- Tout rétrécissement des ouvertures en maçonnerie est interdit. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade.
- Pour les bâtiments existants, les arcs, linteaux, jambages en pierre, en bois ou en briques doivent être conservés autant que possible à l'identique.
- La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle.
- Les portes, fenêtres, baies et portes de garages doivent être installées dans l'épaisseur du mur, ni trop en retrait, ni trop en façade.

VOLETS ET PORTES

- Les volets roulants sont interdits.
- Les volets seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle).
- Les portes d'entrée, à l'exception des portes de garage, seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure, le plus sobre possible. Les impostes de type anglo-saxon sont interdites.
- Prescriptions du cahier de prescriptions et de recommandations : les portes sont à conserver ou restaurer ainsi que tous les éléments tels que la serrurerie ancienne, les poignées, les heurtoirs, les pentures et les gratte-pieds. Les portes neuves sur le bâti ancien doivent s'inspirer des modèles traditionnels adaptés à l'époque de construction du bâtiment. Les

Dispositions applicables à toutes les zones

portes seront le plus sobre possible. Les impostes de type anglo-saxon sont interdites.

- Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la composition de la façade. Les portes seront à lames verticales ou lisses.

Illustrations

Autorisé



Interdit



7. Toitures

- Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur teinte et leur aspect s'harmoniser avec celles des constructions dans leur environnement immédiat. Elles devront être de forme simple. Cette disposition s'applique également dans le cas de réfection de toitures existantes.
- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile et seront mat.
- Les toitures seront dans les tons de « terre cuite vieillie », sauf indication contraire du nuancier.
- Les nouvelles toitures présenteront les caractéristiques suivantes :
 - o Toitures de type « toiture plate » :

Dispositions applicables à toutes les zones

- Les toitures plates végétalisées devront l'être avec une végétation basse.
- Les toitures plates seront végétalisées sauf si elles sont accessibles depuis une pièce du bâtiment.
Les toitures plates non végétalisées sont autorisées sur les extensions et annexes couvertes mais non closes.

o Toitures « classiques » :

- Les toitures seront à deux pans et simples ; Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et extensions.
 - Les pentes de toit seront comprises entre 35 % et 40%. Une pente inférieure pourra être admise pour les vérandas et les extensions (pente supérieure à 20% cependant).
 - Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
 - Les débords de toiture mesureront au minimum 40 cm, sauf impossibilité technique (construction sur limite parcellaire par exemple).
- Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs. Les conduits seront situés proches du faîtage.
 - Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, seront conservées ou refaites à l'identique.
 - Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront de couleur neutre, non blancs, non vifs, et ils ne seront pas carrés.
 - Le blanc est interdit pour les bandes de rive, qui seront traitées de manière traditionnelle.
 - Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses). Les panneaux seront implantés en toiture de manière cohérente entre eux (alignés) et en cohérence avec la régularité de la façade, en une seule nappe de forme simple rectangulaire. Leur teinte s'harmonisera autant que possible avec la couleur des matériaux de toiture, les cadres des panneaux solaires seront de la même teinte que les panneaux. Les panneaux solaires devront être implantés soit en bas de toiture soit proche du faîtage afin de s'intégrer au mieux dans cette dernière. En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils seront implantés sur le terrain non visibles depuis la voie, ils feront l'objet d'un traitement paysager et leur superficie sera limitée à un usage domestique.
En façade, ils doivent faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

- En cas de réfection ou de travaux sur une toiture d'un bâtiment à l'architecture traditionnelle, les pentes, l'orientation du faîtage, les débords de toitures et l'aspect des matériaux de couverture (aspect tuiles écailles, tuiles canal, etc.) devront être conservés. Ces éléments peuvent être modifiés si la réfection a pour but de retrouver l'état originel du bâtiment (recréation d'avancées de toit, suppression d'extensions récentes, reconstruction d'un toit de type dauphinois, etc.).
- Les toitures existantes seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect ni de matériaux (ou bien réhabilitation du matériau d'origine), de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants.

Dispositions applicables à toutes les zones

8. Annexes

- La nature et la couleur des matériaux utilisés en façade ou en toiture seront en harmonie avec la construction principale et s'intégreront dans le site.
- Les pentes de toitures seront supérieures à 20 %.
- Les toitures plates non végétalisées sont autorisées sur les annexes couvertes mais non closes.
- Le stationnement clos et couvert comportera au maximum 2 places contiguës.

9. Autres

- La récupération et le stockage des eaux pluviales doit faire l'objet d'une intégration à la construction.
- Les cuves fuel, gaz, les stockages de bois plaquettes ou granulés doivent être enterrés ou intégrés dans un volume d'aspect cohérent avec le bâtiment principal.

10. Enseignes et devantures commerciales

- Les enseignes devront être sobres, de dimensions limitées et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment sur ou devant lequel elle vient s'implanter.
- Les couleurs vives et lumineuses (blanc par exemple) sont interdites.
- Les devantures commerciales sont réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites.
- La devanture d'un local commercial ne doit pas altérer les lignes horizontales marquant la séparation des étages. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.
- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux d'immeubles différents, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

11. Clôtures

- La clôture du terrain n'est pas obligatoire, ceci afin de conserver des espaces ouverts et des transparences visuelles.
- Les murs de clôtures existants anciens seront préservés. Ils pourront recevoir un percement ponctuel et limité au strict nécessaire.
- Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions principales et les murs de clôtures existants. Elles seront largement ajourées (sur au moins 50% de leur superficie, réparti sur l'ensemble).
- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (grenouilles, hérissons, etc.).
- Les clôtures ne pourront être constituées que d'un ou plusieurs éléments suivants :

oGrillage simple, noyé dans la végétation (haies vives composées d'espèces locales (voir paragraphe 13 ci-après)

Dispositions applicables à toutes les zones

- o Grilles d'aspect simple ou fer forgé traditionnel dans le centre-bourg et les cœurs de hameaux uniquement.
 - o Barrières d'aspect bois ajourées uniformément sur 50 % minimum de leur surface.
 - o Clôtures végétales composées au minimum de 3 essences variées, qui seront réparties uniformément, et dont 60 % au minimum auront un feuillage caduc.
 - o Les clôtures situées en limite de la campagne (espace ouvert naturel ou agricole) doivent être constituées de haies bocagères aux espèces locales variées.
 - o Murs si cela est le cas dans le secteur d'implantation de la construction. Dans ce cas les matériaux destinés à être recouverts devront l'être en harmonie avec les façades des bâtiments présents sur le terrain clos ou avec les clôtures voisines. Des trous ponctuels au niveau du sol pour le passage de la petite faune sont à prévoir. Leur hauteur sera comprise entre 1 m et 1,5 m de haut. Ils ne seront pas surmontés d'éléments autres.
 - o Les clôtures d'aspect films plastiques ou d'aspect toiles ainsi que les panneaux pleins sont interdits.
- Les nouvelles clôtures devront respecter les hauteurs maximales suivantes :
 - o Hauteur maximale de 1,5 m.
 - o Si la clôture comporte un muret, celui-ci devra mesurer au maximum 0,40 m de haut.
 - Les portails devront s'harmoniser avec les bâtiments et la clôture. Les portails seront ajourés sur au moins 60% de leur superficie (jours répartis sur l'ensemble).

Illustrations

Souhaité



Haie libre - piquets en bois - grillage simple.



Clôture en ganivelle ou palissade (en châtaignier).

A éviter

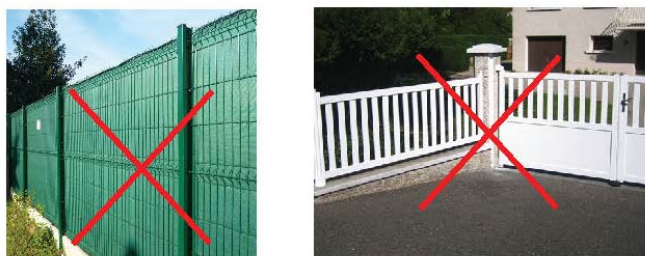


- Les clôtures sur murets.
- L'effet crénelé des clôtures lorsqu'elles sont dans une pente.
- Les murets de soubassement apparents



Dispositions applicables à toutes les zones

Proscrit



- Les clôtures blanches (très visibles).
- Les claustras en films plastiques verts et le PVC en général.
- Les murs ou portails blancs, roses, orangés (couleurs vives ou lumineuses).

De plus, dans les zones A et N :

Les clôtures devront permettre le passage de la faune sauvage.

12. Bâtiments agricoles - extension des bâtiments agricoles existants - abris pour animaux

La construction des nouveaux bâtiments d'exploitation ou l'extension de bâtiments existants devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- L'implantation sera, dans la mesure du possible, située à l'abri d'un mouvement naturel du sol ou d'un bouquet d'arbres. Les mouvements de terrain seront limités et peu visibles. Les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveaux.
- Le volume sera simple et pourra comporter un ou des décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site.
- La pente des toitures sera supérieure ou égale à 20 % (pour les bâtiments agricoles et d'activités en général). Les toitures auront deux pans et un débord de toiture de 40 cm minimum sera réalisé pour apporter plus de légèreté au volume d'ensemble.
- La couleur des matériaux apparents doit s'harmoniser avec le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris, gris-vert foncé...). Les matériaux de couverture seront dans le ton général des toitures environnantes, dans les tons soit de gris foncé, brun ou sombre, teinté dans la masse, ou en panneaux solaires pour la totalité de la couverture. Les éclairages zénithaux seront sur une seule ligne (pas de mitage visuelle de la toiture par une dispersion des éléments sur le toit).
- Tous les matériaux destinés à être enduits doivent l'être avec des enduits dans les tons pierre, sable foncé, non lumineux.
- Les tons blancs ou clairs sont interdits pour tous les éléments extérieurs.
- Le bardage est autorisé, sa pose sera verticale (meilleure durabilité). Il sera laissé de couleur naturelle.
- D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche d'intégration à l'environnement, architecturale et paysagère.
- Concernant les abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 40 m², il sera toléré une toiture à un pan à condition que la construction s'insère bien dans l'ensemble des

Dispositions applicables à toutes les zones

bâtiments environnants. Ils seront en bois naturel, ouverts sur au moins une face. Ils seront adossés à une haie existante ou à créer avec des essences locales, si possible.

13. Quelles plantations domestiques ?

Un arbre :

Devant les fermes traditionnelles on rencontre souvent un frêne ou un tilleul, jamais de conifères ou d'essences persistantes. Ces végétaux ne sont donc pas souhaités.

L'arbre tempère : il apporte ombrage et fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand ses feuilles sont tombées.

Espèces conseillées :

Alisier blanc *Sorbus aria*, **Charme commun** *Carpinus betulus*, **Erable sycomore** *Acer pseudoplatanus*, **Figuier** *Ficus Carica*, **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*, **Fruitiers** : Pommier, Poirier, Prunier, merisier, **Hêtre** *Fagus sylvatica*, **Orme** *Ulmus resista* qui résiste à la graphiose, **Sorbier** *Sorbus aucuparia*, **Tilleul** *Tilia*...

Une haie :

Les haies dans la campagne sont composées de saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes, aubépine. Ainsi, elles procurent abri et nourriture pour les oiseaux, et hébergent des insectes utiles. Elles changent de teintes au cours des saisons.

On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.

Les haies devront être composées au moins à 50 % de végétaux caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver).

Les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont interdites. Les végétaux de type thuyas ou laurier palme sont interdits.

Espèces conseillées :

Alisier blanc *Sorbus aria* (C), **Buis à feuilles rondes** *Buxus rotundifolia*(P), **Charmille** *Carpinus betulus*, **Noisetier à fruit** *Corylus avellana*(C), **Cornouiller** *Cornus sanguinea* ou *C. mas* (C), **Coronille** *Coronilla*(C), **Deutzia** *Deutzia*(C), **Forsythias** *Forsythias*(C), **Fusain d'Europe** *Euonimus Europaeus* (C), **Houx commun** *Ilex aquifolium*(P), **Lilas** *Syringa* (C), **Nerprun alaterne** *Rhamus alaternus*(P), **Rosiers arbustifs** *rosa rugosa* et hybrides de *rugosa*(C), **Petits fruits** (groseilliers, ribes, cassis, framboisiers), **Saule pourpre nain** *Salix purpurea* (C), **Seringas** *Philadelphus*(C), **Sorbier** *Sorbus aucuparia*(C), **Spirée** *Spiraea*(C), **Sureau rouge** *Sambucus racemosa*(C), **Viorne obier** *Viburnum opulus*(C), **Viorne lantane** *Viburnum lantanae*(C), **potentille** (C)...

Se reporter à la brochure du Conseil départemental de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère » (site : www.isere.fr).

Dispositions applicables à toutes les zones

14. Cas particuliers

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les infrastructures et les équipements publics ou d'intérêt général.

Dispositions applicables à toutes les zones

15. Cahier de prescriptions et de recommandations

Définitions des destinations des constructions

TITRE VI : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Définitions des destinations des constructions

Conformément aux articles R151-27 et suivants du code de l'urbanisme

Les destinations des constructions sont :

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

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et

Définitions des destinations des constructions

bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

Définitions des destinations des constructions

industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Définitions des destinations des constructions

5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
Exploitation agricole et forestière : • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation : • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service : • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.
Les destinations sont définies : - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté

CU = code de l'urbanisme

Définitions des destinations des constructions

TITRE VII : LEXIQUE

Lexique

Le présent lexique a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Activité agricole professionnelle :

L'exploitation agricole s'entend par des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement à la ferme, gîtes ruraux labellisés,...).

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée. Lorsqu'un terrain jouxte une voie privée, il est fait référence à la limite de fait entre le terrain et la voie privée. En cas d'emplacement réservé, l'alignement est la limite de l'emplacement réservé s'il est prévu pour la création d'un espace public.

Annexe :

Les annexes sont des bâtiments dont le fonctionnement est lié à une construction principale sur un même tènement : garage, remise, cuisine d'été, local technique piscine, abri bois, abri de jardin...

Les annexes sont des bâtiments séparés de la construction principale. A contrario, les volumes bâtis en continuité des constructions, accolés ou intégrés à la construction principale, ne sont pas des annexes. L'emprise au sol des annexes est intégrée au calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum. Toutefois, les parties enterrées des annexes ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Les pergolas ne sont pas des annexes car elles ne constituent pas d'emprise sol. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte.

Bâtiment patrimonial d'intérêt :

Un bâtiment revêtant un grand intérêt historique, architectural ou urbain et ayant conservé ses principales caractéristiques

Bâtiment patrimonial remarquable :

Un bâtiment revêtant un intérêt d'ordre historique, architectural, ou urbain plus ordinaire ou ayant perdu une partie de ses caractéristiques.

Bâtiment pouvant changer de destination :

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés en zone agricole. Ils peuvent changer de destination selon le règlement écrit du PLU, ils ont été identifiés afin que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Lexique

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond au rapport entre l'emprise au sol de la construction ou de l'aménagement projeté (article R.420-1 du code de l'urbanisme) et la surface du terrain concerné. Voir définition du terme « Emprise au sol ».

Changement de destination :

Lorsqu'il y a passage de l'une des catégories des destinations de constructions à une autre.

Cône de vue :

Ouverture visuelle sur un paysage possédant un intérêt à être préservé.

Compatibilité :

Le rapport de compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitative. L'expression des orientations qualitatives s'attache aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Construction :

Une construction est un bâtiment, mais également tout élément construit : une piscine, un « barbecue », un abri de jardin, une pergola, etc. Une construction existante correspond à une construction existante à la date d'approbation du PLU.

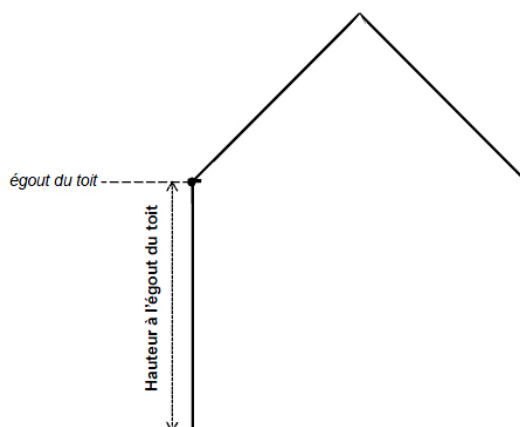
Destination :

La destination d'une construction est ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée légalement.

Egout :

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture et correspond à un chéneau.

Hauteur à l'égout du toit



Lexique

Emplacement réservé :

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité ou du service public.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est un rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume du bâtiment, y compris les rampes d'accès et les piscines. Les constructions (ou partie de constructions) enterrées ne constituent pas d'emprise au sol, tout comme les terrasses de plain-pied.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage.

Emprise d'une voie :

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Emprise publique :

Les emprises publiques correspondent notamment aux voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes publiques.

Equipements publics ou d'intérêt général :

L'ensemble des ouvrages d'infrastructure et de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Extension :

Une extension est l'agrandissement limité en continuité d'une construction existante.

Faîtage :

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Il peut s'agir de limites latérales ou de fond de parcelle.

Lexique

Logement intermédiaire :

Logements superposés et / ou imbriqués, semi-collectif, et possédant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse/balcon) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire).

Lucarne :

Ouvertures de toiture en excroissance. Ce terme général englobe tous les types de lucarnes dont les chiens assis et couchés.

Marge de recul :

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Mur de soutènement et mur de clôture:

Lorsque deux terrains ne sont pas au même niveau, un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres du terrain situé au-dessus et d'éviter leur glissement sur le terrain situé en contrebas.

Lorsque le mur de soutènement dépasse de 40 cm le niveau du sol, il s'agit d'un mur de clôture.

Ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais (Conseil d'Etat, 18 novembre 1992, n°97363, Cne de Fuveau)

Pleine terre :

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Surface de plancher :

1. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert conformément à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
2. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
3. des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
4. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
5. des surfaces de plancher aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes
6. des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
7. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de

Lexique

bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

8. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
9. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Surface de vente :

La surface de vente d'un commerce de détail est juridiquement constituée de la surface consacrée à la circulation des clients lors de ses achats et du paiement (espaces de caisses), de la surface au sol utilisée pour l'exposition des produits à la vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente (espaces utilisés pour la vente à la découpe ou en poissonnerie par exemple).

La surface de vente ne comprend pas par contre les réserves et locaux techniques.

Tènement ou terrain :

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture végétalisée:

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique ou volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée ou d'un substrat léger, permettant une rétention des eaux pluviales et une isolation thermique.

Pour les toitures végétalisées, c'est la hauteur d'égout qui est à prendre en compte comme hauteur maximale (lorsqu'elle est mentionnée dans le règlement écrit).

Voie privée :

Voie de circulation pour les véhicules n'ayant pas fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité.

Volume existant :

Ce volume correspond aux dimensions (emprise au sol, hauteur, longueur, largeur) de la construction avant travaux.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

TITRE VIII : ELEMENTS PROTEGES DU PETIT PATRIMOINE

Fiche patrimoine

Tout le petit patrimoine est protégé par un permis de démolir.

Le petit patrimoine protégé correspond aux éléments repérés sur le règlement graphique, ainsi qu'aux éléments non recensés (murs, fontaines, bassins, croix de chemin, puits, etc.).

DISPOSITIONS GENERALES

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Les éléments du petit patrimoine sont (liste non exhaustive) : murs, fontaines, bassins, cabotte, pont, four, etc.

CONSEQUENCES DE L'IDENTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151- 19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments repérés sont soumis aux règles suivantes au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ils doivent être préservés ainsi que leurs abords.

- En application de l'article R.421-23h :
 - tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
 - L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public des éléments bâtis protégés qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
 - En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée
 - Les éléments notamment du petit patrimoine peuvent être déplacés (cette nécessité est à démontrer) afin d'assurer leur mise en valeur ou leur protection

- En application de l'article R.421- du code de l'urbanisme :
la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Les murs anciens traditionnels en pierres appareillées seront conservés. Une autorisation de destruction partielle pourra être donnée pour des accès véhicules, détruisant le strict minimum du mur.