



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Règlement écrit



PLU arrêté le :

PLU approuvé le :

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière – 01 Rés.. La Croisée des
chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr



DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	7
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	9
3.1. Adaptations techniques	9
3.2. Adaptations mineures / Dérogations	9
3.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels	9
3.4. Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment)	9
3.5. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre	10
3.6. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions.....	11
3.7. Implantation des constructions	11
3.8. Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes	12
3.9. Desserte par les réseaux	12
3.10. Éclairage extérieur	16
3.11. Antennes et paraboles	16
3.12. Voirie départementale	16
3.13. Création d'accès sur la voie publique en dehors de la voirie départementale	16
3.14. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation	17
3.15. Stationnement	17
3.16. Clôtures	21
3.17. Murs	21
3.18. Pilotis.....	22
3.19. Prévention de la prolifération de l'ambroisie	22
3.20. Reculs par rapport aux cours d'eau.....	22
3.21. Préservation des canaux	23
3.22. Gestion des substances toxiques et dangereuses.....	23
3.23. Installations, travaux divers et citernes non enterrées.....	23
3.24. Lutte antivectorielle	24
ARTICLE 4 – PRESCRIPTIONS / SERVITUDES GRAPHIQUES	25
4.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) délimitées au titre de l'article L151-6 du Code de l'urbanisme	25
4.2. Corridors écologiques existants ou à créer protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.....	25
4.3. Îlots de fraîcheur protégés au titre de l'article R151-43-2 du Code de l'urbanisme	26
4.4. Jardin protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	27
4.5. Perspective paysagère sur les silhouettes villageoises à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	27
4.6. Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.....	27
4.7. Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme	28
4.8. Espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme	33
4.9. Zone électromagnétique	34
4.10. Arbre protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	34
4.11. Bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	34
4.12. Changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	61
4.13. Haie et alignement protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	62
4.14. Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.....	62
4.15. Réglementation relative aux captages	63



4.16. Marges de recul identifiées au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme	63
4.17. Alignements obligatoires identifiés au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme	63
4.18. Bosquet protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	63
ARTICLE 5 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	64
5.1. Risques naturels	64
5.2. Risque de retrait gonflement des argiles	64
5.3. Autres servitudes d'utilité publique	64
5.4. Espaces de mobilités de la GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)	64
5.5. Réciprocité avec les bâtiments agricoles	64
5.6. Défrichement	65
5.7. Réglementation applicable aux ruines	66
5.8. Constructions durables	66
ARTICLE 6 – DÉFINITIONS (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)	68
ARTICLE 7 – PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	86
7.1. Destinations ou sous-destinations définies par le code de l'urbanisme	86
7.2. Types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU	90
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	91
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	92
SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	92
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
SECTION 3 : Équipements et réseaux	109
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	110
SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	110
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	111
SECTION 3 : Équipements et réseaux	127
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc / Ucs	129
SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	129
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
SECTION 3 : Équipements et réseaux	147
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	149
SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	149
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	150
SECTION 3 : Équipements et réseaux	165
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL	166
SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	166
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	167
SECTION 3 : Équipements et réseaux	182
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »	183
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aub	184
SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	184
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	185
SECTION 3 : Équipements et réseaux	200
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »	202
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	203



SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	203
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	205
SECTION 3 : Équipements et réseaux	218
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N ».....	220
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N ET NL.....	221
SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	221
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	224
SECTION 3 : Équipements et réseaux	239

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÊTRE MODIFIÉ JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Charpey.

Il est accompagné de plans au :

- 1/ 2 500ème pour les secteurs du Village, des Marais, de Chanouillet, de Saint-Didier, Bois-Percé, Béjalas et Grande Garenne.
- 1/ 6 500ème pour l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Charpey, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

I - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua**, correspond aux centres anciens des villages et hameaux historiques de Charpey à l'architecture et à l'organisation traditionnelle ;
- **La zone Ub**, correspond aux secteurs d'urbanisation en extension du centre-village de Charpey ;
- **La zone Uc**, correspond aux secteurs pavillonnaires des hameaux ;
- ▶ Cette zone comprend un **sous-secteur Ucs**, qui correspond aux secteurs pavillonnaires des hameaux où seules les extensions et annexes limitées sont autorisées au regard du SCoT.
- **La zone Ue**, correspond à des secteurs d'activités économiques ;
- **La zone Ul**, correspond à un espace de loisirs à Orfeuille.

II - La zone à urbaniser est une zone à aménager dont les infrastructures en périphérie de la zone ont la capacité suffisante pour accueillir le développement envisagé, et qui peut donc immédiatement être ouverte à l'urbanisation dans le respect des principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de :

- **La zone 1AUb** dédiée à la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels en confortement de la seconde couronne urbaine de Charpey.

III - Les zones agricoles, équipées ou non, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles correspondent à :

- **La zone A**, où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

IV - Les zones naturelles correspondent aux zones naturelles et forestières. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison de :

- La qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- L'existence d'une exploitation forestière,
- Leur caractère d'espaces naturels,



- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-25 du code de l'urbanisme).

Elles comprennent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions (article L151-13 du code de l'urbanisme).

Cela concerne :

- **La zone N** qui correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.
- **La zone NI** qui correspond à l'espace d'accueil du Golf et accueille une activité économique de restauration en sus. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

En outre, des prescriptions et servitudes particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- **Des protections de l'environnement,**
- **Des protections du patrimoine bâti, environnemental et paysager,**
- **Des zones électromagnétiques,**
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- **Des secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation,**
- **Des espaces boisés classés,**
- **Des changements de destination,**
- **Des alignements ou retraits d'implantation pour les constructions.**



ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.1. Adaptations techniques

Les constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions particulières et règles applicables à chaque zone à l'exception des articles 1,2 et 3 de chaque zone).

3.2. Adaptations mineures / Dérogations

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme ; et des dérogations prévues au L152-4, L152-5 et L152-6 du Code de l'urbanisme (voir notamment ci-dessous).

3.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et les règles applicables à chaque zone du PLU.

3.4. Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment)

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation) ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation) ;



- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et toitures.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L 621-30 du même Code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L 631-1 dudit Code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut être autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes peut être autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre cumulée des dérogations ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

3.5. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

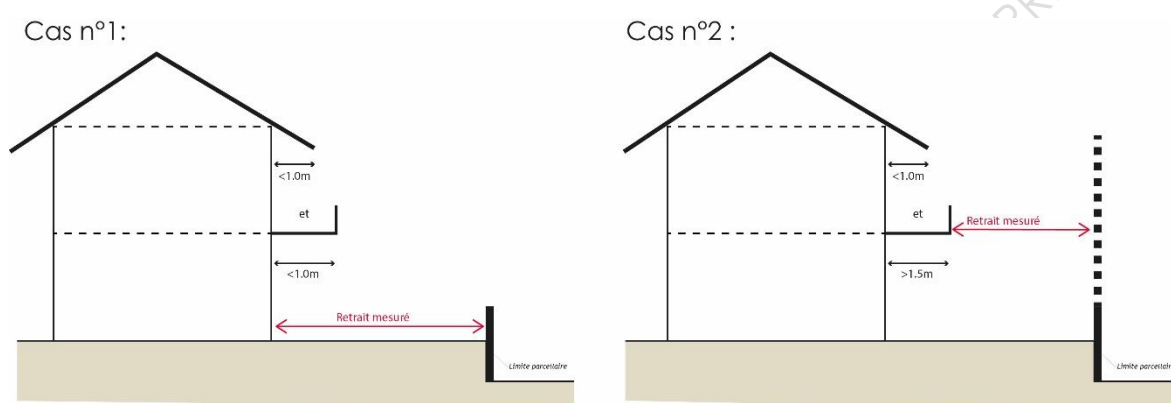


3.6. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions

Les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

3.7. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture, les saillies et les ouvrages en encorbellement non soutenu par des piliers au sol ou des jambages sur façade ne dépassant pas 1,00 m sauf pour les constructions en limite de propriété. Dans les autres cas, le retrait est mesuré à compter de la partie la plus « avancée » de la construction (point extrême) au-delà de ce dépassement.



Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

Le survol du domaine public peut être autorisé sur une profondeur de 1,00m au-delà de 4,30 m de hauteur entre le point le plus bas de l'ouvrage en survol et les emprises publiques. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine est interdit.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires dans le respect des caractéristiques architecturales du village. L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir une implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes et des différentes pièces ainsi que l'aménagement des abords jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre et plus économe et faciliter qu'il puisse être producteur d'énergie :

- Chercher à implanter les pièces à vivre (salon ...) au Sud ;
- Disposer les annexes ou des haies pour se protéger des vents dominants ;
- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle et planter d'arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombres en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.



3.8. Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes

Le Plan Local d'Urbanisme impose que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- Les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public ;
- Les règles de prospect face aux voies et emprises publiques ;
- Les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives y compris en cas de servitude de cour commune ;
- Les règles d'emprise au sol ;
- Les règles de stationnement ;
- L'application des taux d'espaces verts.

3.9. Desserte par les réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'irrigation, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment.

Alimentation en eau potable

Il convient de se référer, notamment avant toute demande de raccordement au réseau d'eau potable, au plan de zonage d'alimentation en eau potable de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services de la commune et/ou de l'intercommunalité.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, les constructions et installations situées en dehors du zonage d'alimentation en eau potable pourront être alimentées par des sources et des puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

L'emplacement des zonages d'assainissement collectif et non collectif sur la commune figure en annexe du PLU.

Avant toute demande, il convient de se référer à ce plan de zonage d'assainissement.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.



En zonage d'assainissement collectif

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public de collecte et traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement ou avec une insuffisance de pente devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En zonage d'assainissement non collectif

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation. S'il est autorisé, il devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h).

Eaux pluviales

Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales :

- À la source,
- Par infiltration superficielle,
- En privilégiant les solutions végétales,
- En privilégiant les aménagements multifonctionnels,
- En réduisant l'imperméabilisation.



Il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligations de collecte des eaux pluviales. En conséquence, la communauté d'agglomération refusera tout rejet dans ses infrastructures de collecte si elle estime que le pétitionnaire dispose d'autres solutions pour la gestion de ses eaux pluviales générées par son projet.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert le tènement. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdites.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Ouvrage d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicités pour lesquels des exceptions pourront être envisagées.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.



Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

Ouvrages publics de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication, etc.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ils peuvent suivre les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades en prenant attache auprès du gestionnaire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires, vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes et autres) doivent être intégrés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager.

Les pompes à chaleur et appareils de climatisation seront de préférence non visibles depuis l'espace public. À défaut ils seront positionnés le plus discrètement possible et devront disposer d'un habillage permettant leur intégration à la composition de la façade.

Les alarmes, dispositifs de vidéosurveillance, etc., devront être positionnés de manière discrète.



3.10. Éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

3.11. Antennes et paraboles

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

3.12. Voirie départementale

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué. L'accès est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

3.13. Création d'accès sur la voie publique en dehors de la voirie départementale

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

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

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peuvent être limités pour des raisons de sécurité.

La création d'un accès est soumise à une autorisation de voirie, délivrée par le gestionnaire de voirie.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée. Ainsi, un piège à eau raccordé au réseau de collecte ou sur un puits perdu devra être mis en place, sur la voirie d'accès, sur le domaine privé, afin d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur les voies publiques.

Les accès devront être adaptés au terrain en limitant notamment leur pente à 12 % maximum.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, d'un ruisseau ou d'un fossé pluvial, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal et du gestionnaire de voirie. Les canaux devront être entretenus par le pétitionnaire.



3.14. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation routière publique, doivent avoir une bande roulante d'une largeur minimale de 4,00 m.

Les voies nouvelles, publiques et privées, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour (15,00 mètres de diamètre minimum) sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation, devront avoir une pente inférieure à 12%.

3.15. Stationnement

Stationnement des voitures

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m, une profondeur de 5.00 m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués préférentiellement de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- Par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Par l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.



L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone, ne s'appliquent pas aux annexes et extensions de moins de 30 m² de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher, sauf en cas de création d'un nouveau logement.

Accessibilité Personne à Mobilité Réduite (PMR)

Pour les constructions existantes, une adaptation des règles applicables à chaque zone est possible pour faciliter l'accès aux logements existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le pétitionnaire démontre qu'une personne à mobilité réduite doit y résider.

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R 311-1 du Code de la route)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Conformément au Code de la construction (articles L113-18 à L113-20, R113-12 et R113-18) et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Le terme « infrastructures » désigne l'ensemble des ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- À un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles ;
- À un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- À un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;



- Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Ces infrastructures sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Elles disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² au minimum ; hors espace de dégagement.

Les nombres minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos sont les suivants :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements



Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Équipements des parkings en installations de recharges pour véhicules électriques (IRVE)

La loi LOM a introduit un article dans le Code de l'énergie (article L.111-3-5) précisant : « Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1^{er} janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite. Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel ».



3.16. Clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

Il est imposé de créer des clôtures perméables afin notamment de faciliter la circulation de la petite faune.

Nb : Les articles 4- de chaque zone s'appliquent en complément de ces dispositions générales.

3.17. Murs

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, parkings, accès, piscines et sous réserve de nécessité technique.

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Devront présenter un aspect cohérent avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;



- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être cohérents avec la façade du bâtiment principal. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus et nonobstant les règles édictées pour les façades, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles ;
- Devront présenter une hauteur maximale de 3.00 mètres. En cas de nécessités techniques, une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

Les murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture.

Nb : Les articles 2.2 - de chaque zone s'appliquent en complément de ces dispositions générales.

3.18. Pilotis

Les constructions sur pilotis ne sont autorisées que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Leur hauteur maximale est limitée à 3.00 mètres. En cas de nécessités techniques, une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

3.19. Prévention de la prolifération de l'ambrosie

Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, relatif à la lutte contre l'ambrosie, impose la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux. La végétalisation des terres sera privilégiée comme méthode de lutte. Une attention particulière devra être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers afin d'éviter les terres contaminées par des graines d'ambrosie.

3.20. Reculs par rapport aux cours d'eau

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 10,00 mètres minimum par rapport à l'axe des cours d'eau.

La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,00 mètre).

Cette bande de recul pourra être réduite si une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Dans tous les cas, la bande de recul ne pourra pas être inférieure à 5,00 mètres et devra être enherbée.

Ces dispositions ne concernent pas :

- Les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ;
- Les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau ;



- Les travaux courant d'entretien, de gestion, de mise aux normes et de changement de destination des constructions et des installations existantes ;
- Les extensions de 20% maximum de l'emprise au sol du bâti existant, si elles s'inscrivent dans la continuité du bâtiment existant et si elles ne sont pas en direction du cours d'eau et n'aggravent pas l'existant ;
- Les murs, clôtures, haies qui laissent un libre passage de 5,00 mètres le long du cours d'eau ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les microcentrales ;
- Les clôtures provisoires.

3.21. Préservation des canaux

Le long des canaux, les constructions et installations devront respecter un recul minimum d'1,50 mètre mesuré par rapport aux berges du canal, ou lorsqu'elle est plus contraignante (lorsque l'emprise du canal forme limite séparative par exemple), la règle de recul applicable dans chaque zone.

Tout aménagement sur l'emprise d'un canal encore fonctionnel ou dans la bande d'1,50 mètre le long des berges nécessitera l'accord du gestionnaire du canal (notamment les ASA).

Lors d'une division parcellaire, celles-ci doivent rester desservies.

3.22. Gestion des substances toxiques et dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux liées aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

3.23. Installations, travaux divers et citernes non enterrées

Pour les installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées, des aménagements seront réalisés afin de masquer ces installations, en cohérence avec l'environnement paysager et bâti (haie, muret ...).

Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost sont interdits.



3.24. Lutte antivectorielle

Afin de lutter contre le développement du moustique tigre, des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



ARTICLE 4 – PRESCRIPTIONS / SERVITUDES GRAPHIQUES

4.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) délimitées au titre de l'article L151-6 du Code de l'urbanisme

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

4.2. Corridors écologiques existants ou à créer protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs tramés comme corridors écologiques reportés sur le plan de zonage du présent PLU, toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- Liées à la protection contre les risques naturels ;
- Liés à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ;
- Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- Nécessaire à l'entretien de réseaux publics préexistants ;
- Nécessaires pour l'amélioration, sous maîtrise publique, des déplacements et notamment des modes doux (passerelles, pont ...) et aux pratiques sportives de pleine nature ;
- Pour la réhabilitation, rénovations, les extensions, les annexes et travaux concernant les constructions existantes à destination d'habitation et légalement édifiées, sont autorisées :
 - ▶ Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et à condition que la surface de la construction existante soit supérieure à 40 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol totale (habitation existante et extensions et annexes accolées) ne devra pas dépasser 250 m².
 - ▶ Des annexes isolées, dans la limite de 30,00 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créée. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
 - ▶ La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol. La totalité de la piscine devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
 - ▶ Une seule piscine est autorisée par habitation et le nombre total d'annexes (y compris les piscines) est limité à 2.



- Nécessaire à l'édification de clôtures devant être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les clôtures ne sont néanmoins pas souhaitées ;
- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 5,50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Pour la construction d'une serre maraîchère de moins de 24,00 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts, parkings, etc., qui pourraient être tramés, sont exclus de la prescription.

Ces espaces constituent des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est fait néanmoins fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme pour ces coupes et abattages d'arbres.

4.3. Îlots de fraîcheur protégés au titre de l'article R151-43-2 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs tramés dans un objectif de maintien des îlots de fraîcheur, l'imperméabilisation des sols, l'utilisation en tant qu'espace de stationnement, la création d'accès, la mise en place d'équipements ou d'installations qui remettraient en cause le caractère d'espace vert et ombragé et toute construction sont interdites.

Toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- Liées à la protection contre les risques naturels ;
- Liés à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ;
- Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- Nécessaire à l'entretien de réseaux publics préexistants ;
- Nécessaires pour l'amélioration, sous maîtrise publique, des déplacements et notamment des modes doux (passerelles, pont ...) et aux pratiques sportives de pleine nature.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts, parkings, etc., qui pourraient être tramés, sont exclus de la prescription.

Ces espaces constituent des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est fait néanmoins fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme pour ces coupes et abattages d'arbres.



4.4. Jardin protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs tramés dans un objectif de protection des jardins, l'imperméabilisation des sols, l'utilisation en tant qu'espace de stationnement, la création d'accès, la mise en place d'équipements ou d'installations qui remettrait en cause le caractère d'espace vert du jardin et toute construction sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'éventuelle construction de stationnements souterrains à partir du moment où un espace de jardin de même superficie est conservé en surface une fois l'ouvrage réalisé, et que cet espace conserve sa fonctionnalité d'origine (cultivable, permettant d'infiltrer les eaux ...).

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus :

- Pour les ajustements techniques, sous réserve de justifications, permettant l'élargissement de voiries, trottoirs, ou la création de stationnements dans le cadre d'emplacements réservés, sans création de surface de plancher ;
- Pour la réhabilitation, rénovations les extensions, les annexes et travaux concernant les constructions existantes et légalement édifiées. Ces travaux devront avoir un caractère limité et ne pas remettre en cause la protection du jardin.
- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 5.5m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Pour la construction d'une serre maraîchère de moins de 24 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

4.5. Perspective paysagère sur les silhouettes villageoises à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs tramés dans un objectif des espaces agricoles ouverts et perspectives sur les silhouettes villageoises sont interdites toutes les constructions en élévation à l'exception des abris de jardin de moins de 5.5m² de surface de plancher et d'emprise au sol d'une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres à condition que sa localisation et son insertion soient réfléchies au regard des enjeux paysagers. Les espaces de stationnement, de stockage, etc., en surface, sont également interdits.

Les systèmes de haies bocagères doivent être conservés ou remplacés par des systèmes équivalents (essences, orientation, densité ...). Les plantations en élévation formant des rideaux opaques fermant les perspectives paysagères, cônes de vue et échappées visuelles sont interdites.

Il est par contre possible de réaliser des constructions et aménagements souterrains à condition de maintenir l'état initial en surface, ou d'y réaliser un aménagement paysager cohérent avec les enjeux de la prescription. Cette prescription ne s'oppose pas aux aménagements prévus dans le cadre d'emplacements réservés.

4.6. Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs identifiés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides :



- I Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- I Tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.
- I Tout aménagement est interdit sauf nécessaire à l'édification de clôtures devant être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les clôtures ne sont néanmoins pas souhaitées ;
- I Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits, mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, etc., qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des constructions, installations, équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, sauf pour les ripisylves. Il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

4.7. Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

Numéro	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale	Largeur	Superficie
ER n°01	Commune de Charpey	Agrandissement du cimetière	ZI 288	11,00 mètres	437 m ²
ER n°02	Commune de Charpey	Aménagement d'un espace public à Saint-Didier	P 10 – P 12 – P 13 – P 89 – P 90 – P 124 – P 149	--	542 m ²
ER n°03	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZH 108	8,00 mètres	357m ²
ER n°04	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZR 154 – ZR 166 – ZR 169	5,00 mètres	630 m ²



Numéro	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale	Largeur	Superficie
ER n°05	Commune de Charpey	Valorisation de la Motte castrale	ON 119 – ON 120 – ON 121 – ON 123 – ON 184 – ON 187 – ON 188 – ON 214 – ON 215 – ON 216 – ON 217 – ON 219 – ON 224 – ON 225 – ON 226 – ON 235 – ON 236 – ON 237 – ON 239 – ON 240 – ON 241 – ON 242 – ON 380 – ON 461 – ON 462	--	11 629 m ²
ER n°06	Commune de Charpey	Aménagement du carrefour et d'un lieu de gestion des déchets	ZL 200	--	293 m ²
ER n°07	Commune de Charpey	Préservation de la zone de bon fonctionnement de la zone humide	ZI 2 - ZI 3 - ZI 8 - ZI 16 - ZI 17 - ZI 18 - ZI 19 - ZI 20 - ZI 21 - ZI 22 - ZI 23 - ZI 24 - ZI 25 - ZI 26 - ZI 27 - ZI 28 - ZI 29 - ZI 30 - ZI 33 - ZI 47 - ZI 49 - ZI 50 - ZI 51 - ZI 52 - ZI 53 - ZI 55 - ZI 59 - ZI 163 - ZI 191 - ZI 229 - ZI 231 - ZM 44 - ZM 46 - ZM 61 - ZM 62 - ZM 63 - ZM 64 - ZM 65 - ZM 66 - ZM 67 - ZM 69 - ZM 70 - ZM 85 - ZM 131 - ZM 132 - ZM 133 - ZM 197		93 311 m ²
ER n°08	Commune de Charpey	Gestion des eaux pluviales	ZM 290 – ZM 291 – ZM 329	--	486 m ²
ER n°09	Commune de Charpey	Elargissement de voirie	ON 307	2,00 mètres	63 m²



Numéro	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale	Largeur	Superficie
ER n°10	Commune de Charpey	Aménagement d'un espace public	ON 307	--	564 m ²
ER n°11	Commune de Charpey	Confortement d'un ilot de fraîcheur	ZI 117	--	473 m ²
ER n°12	Commune de Charpey	Elargissement de voirie et aménagement d'espace de stationnement	ON 155 – ON 156 – ON 157 – ON 576	--	388 m ²
ER n°13	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZH 112	--	495 m ²
ER n°14	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZE 45	--	355 m ²
ER n°15	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZE 112	--	216 m ²
ER n°16	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	L 171	--	297 m ²
ER n°17	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZL 155	--	346 m ²
ER n°18	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZK 47	--	421 m ²
ER n°19	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZI 231	--	433 m ²
ER n°20	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZK 65	--	302 m ²
ER n°21	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZI 213	--	309 m ²
ER n°22	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZN 116	--	355 m ²
ER n°23	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZC 129	--	322 m ²
ER n°24	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZD 13	--	378 m ²
ER n°25	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZC 166	--	254 m ²
ER n°26	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZB 172	--	210 m ²
ER n°27	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZB 97	--	334 m ²



Numéro	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale	Largeur	Superficie
ER n°28	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZC 69	--	403 m ²
ER n°29	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZP 220	--	267 m ²
ER n°30	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZR 122	--	373 m ²
ER n°31	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZO 90	--	380 m ²
ER n°32	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZL 5	--	334 m ²
ER n°33	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZL 18	--	267 m ²
ER n°34	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZP 122	--	368 m ²
ER n°35	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZP 169	--	289 m ²
ER n°36	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZP 166	--	270 m ²
ER n°37	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZP 239	--	345 m ²
ER n°38	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZH 83	--	618 m ²
ER n°39	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZC 313	--	368 m ²
ER n°40	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZR 129	--	16 m ²
ER n°41	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZE 119	--	329 m ²
ER n°42	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZO 52 – ZO 53	--	305 m ²
ER n°43	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZM 123	--	270 m ²
ER n°44	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZO 42	--	252 m ²
ER n°45	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZO 88 – ZO 89	--	378 m ²



Numéro	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale	Largeur	Superficie
ER n°46	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZH 138	--	280 m²
ER n°47	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZH 122	--	462 m²
ER n°48	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZM 108	--	330 m²
ER n°49	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZN 67	--	345 m²
ER n°50	Commune de Charpey	Amélioration, renforcement et création de la défense incendie	ZO 96	--	375 m²
ER n°51	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZI 144 – ZI 145	3,00 mètres	1 000 m²
ER n°52	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZH 57	3,00 mètres	709 m²
ER n°53	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZC 135	3,00 mètres	255 m²
ER n°54	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZC 28	3,00 mètres	277 m²
ER n°55	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	L 130	3,00 mètres	178 m²
ER n°56	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZK 3 – ZK 57	3,00 mètres	771 m²
ER n°57	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZP 85	3,00 mètres	860 m²
ER n°58	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZP 63 – ZP 64	3,00 mètres	400 m²
ER n°59	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZI 265	3,00 mètres	100 m²
ER n°60	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	N 351 – N 359 – N 361 – N 449	--	245 m²
ER n°61	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZE 71 – ZE 72 – ZE 73	3,00 mètres	1 735 m²
ER n°62	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZE 60	3,00 mètres	315 m²
ER n°63	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	I 315	3,00 mètres	83 m²



Numéro	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale	Largeur	Superficie
ER n°64	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	K 4	3,00 mètres	107 m²
ER n°65	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZI 72	3,00 mètres	335 m²
ER n°66	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZI 85	3,00 mètres	122 m²
ER n°67	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	I 436	3,00 mètres	36 m²
ER n°68	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZI 85	3,00 mètres	407 m²
ER n°69	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZL 31 – ZL 148	3,00 mètres	676 m²
ER n°70	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZL 47	3,00 mètres	1 250 m²
ER n°71	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZO 59 – ZO 61	3,00 mètres	1 092 m²
ER n°72	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	L 45 – L 46 – L 63 – L 64 – L 65 – L 66 – L 98 – L 108	3,00 mètres	1 397 m²
ER n°73	Commune de Charpey	Aménagement d'un cheminement doux	ZK 28	3,00 mètres	594 m²
ER n°74	Commune de Charpey	Aménagement d'une réserve d'eau	ZM 340	--	871 m²
ER n°75	Commune de Charpey	Valorisation des éléments archéologiques de la Forge	N 210	--	249 m²
ER n°76	Commune de Charpey	Sécurisation de la ressource en eau	N 205 – N 206 – N 207	--	209 m²

4.8. Espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Dans les espaces boisés classés au règlement graphique, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi :



- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article *R421-23 du Code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R421-23-2 du Code de l'urbanisme).
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

4.9. Zone électromagnétique

Dans les zones magnétiques délimitées au règlement graphique, les constructions, installations et travaux divers nécessaires pour procéder à des mesures électromagnétiques sont autorisés, sous réserve que leurs implantations ne nuisent pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

4.10. Arbre protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les arbres repérés sur le plan seront maintenus.

En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ceux-ci seront remplacés par un sujet de la même essence ou d'une essence équivalente/variété similaire (par exemple : arbre de haute tige, demi-tige, basse tige – arbre à feuille caduque ou persistante, etc.). La nécessité d'abattage devra être justifiée par une analyse réalisée par un professionnel compétent.

Pour des raisons de sécurité, notamment routière ou sanitaire, les arbres repérés pourront être coupés si un arbre est replanté en respectant le principe d'origine.

Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.

Un espace de protection minimal de 3,00 mètres de part et d'autre du tronc des arbres devra être maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'éviter les ombres portées et s'assurer de la protection du système racinaire.

4.11. Bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, 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.

Pour l'ensemble des éléments identifiés, les démolitions et surélévations sont interdites, sauf indication contraire expressément précisée dans les prescriptions propres à chaque élément.



N°PLU : PP01	N° de parcelle : N 547 Charpey	Élément de patrimoine : Croix
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la croix et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP02	N° de parcelle : ZC 45 Charpey	Élément de patrimoine : Croix
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la croix et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP03	N° de parcelle : Domaine public Charpey	Élément de patrimoine : Croix
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la croix et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP04	N° de parcelle : N 290 Charpey	Élément de patrimoine : Croix
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la croix. Prescriptions : l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

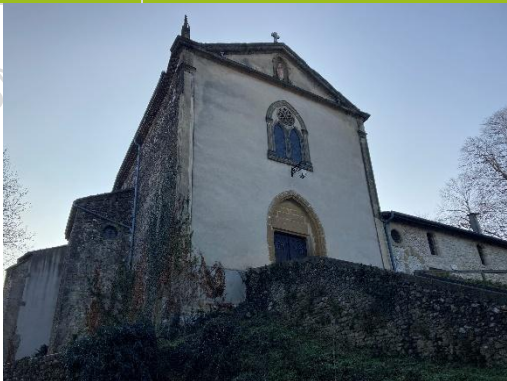
N°PLU : PP05	N° de parcelle : Domaine public Charpey	Élément de patrimoine : Croix
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la croix et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP06	N° de parcelle : P 108 Charpey	Élément de patrimoine : Croix
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la croix et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP07	N° de parcelle : N 56 Charpey	Élément de patrimoine : Croix
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la croix et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP08	N° de parcelle : N 122 Charpey	Élément de patrimoine : Vierge
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la vierge et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la vierge sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP09	N° de parcelle : N 220 Charpey	Élément de patrimoine : Église – parvis – salle des Pénitents
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : les volumes et aspects de la construction, de son parvis, de la salle des Pénitents attenante et du linteau de porte. Prescriptions : le volume, l'aspect, les rythmes et formes des ouvertures des façades ainsi que le linteau de porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales



	actuelles pour l'église et la salle des Pénitents. Les toitures sont à conserver dans les formes et aspects. Le parvis est à conserver dans les formes et aspects.
---	---

N°PLU : PP10	N° de parcelle : N265 Charpey	Élément de patrimoine : Chasse-roues
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux du chasse-roues. Prescriptions : le volume, l'aspect et les dimensions du chasse-roues sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP11	N° de parcelle : ZM 340 Charpey	Élément de patrimoine : maison domaniale
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple, ouvertures alignées avec encadrement des ouvertures typique des maisons domaniales. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la toiture, les alignements des ouvertures, les appuis et linteaux de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP12	N° de parcelle : N122 - N188 Charpey	Élément de patrimoine : Mur dans le prolongement de la salle des Pénitents
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du mur. Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

DOCUMENT DE TRAVAIL



N°PLU : PP13	N° de parcelle : N9 – N 583 – N 584 – N 585 - N 624 Charpey	Élément de patrimoine : Voûte, porte voutée, cheminée et évacuation d'eau
   		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de la voûte, de la porte voutée, de la cheminée et l'évacuation d'eau. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux de la voûte, de la porte voutée, de la cheminée et l'évacuation d'eau sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP14	N° de parcelle : ZM 184 Charpey	Élément de patrimoine : Voûte, porte voutée et mur
   		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de la voûte, de la porte voutée et du mur. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux de la voûte, de la porte voutée et du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP15	N° de parcelle : N 38 Charpey	Élément de patrimoine : Tour
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie cylindrique, aspect des façades et de la toiture Prescriptions : le volume, l'aspect des murs, la forme, la couleur et l'aspect et pentes de la toiture sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

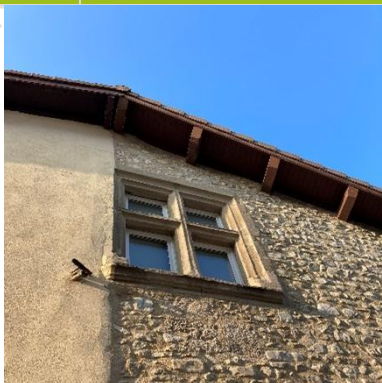
N°PLU : PP16	N° de parcelle : N 519 Charpey	Élément de patrimoine : Maison ancienne
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple, maçonnerie retraçant l'histoire rurale de la commune Prescriptions : le volume, l'aspect des murs, la forme, la couleur et l'aspect et pentes de la toiture sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP17	N° de parcelle : N 242 Charpey	Élément de patrimoine : Reste de bâti (ensemble de 3 murs)
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple, maçonnerie retraçant l'histoire rurale de la commune Prescriptions : le volume, l'aspect des 3 murs, la forme et l'aspect sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP18	N° de parcelles : N 531 Charpey	Élément de patrimoine : Reste de rempart
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du rempart Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du rempart sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP19	N° de parcelle : N 247 Charpey	Élément de patrimoine : Linteau et encadrement de porte
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP20	N° de parcelle : N 373 Charpey	Élément de patrimoine : Fenêtre à meneau
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de la fenêtre à meneau Prescriptions : l'aspect, le rythme et les matériaux de la fenêtre à meneau sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP21	N° de parcelle : N 245 Charpey	Élément de patrimoine : Fenêtre à meneau
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de la fenêtre à meneau Prescriptions : l'aspect, le rythme et les matériaux de la fenêtre à meneau sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP22	N° de parcelle : Domaine public Charpey	Élément de patrimoine : haut du rempart
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du rempart Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du rempart sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP23	N° de parcelle : N 244 Charpey	Élément de patrimoine : Porte voûtée donnant sur une baume
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de la porte voûtée et de l'encadrement de la porte Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux de la porte voûtée et de l'encadrement de la porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



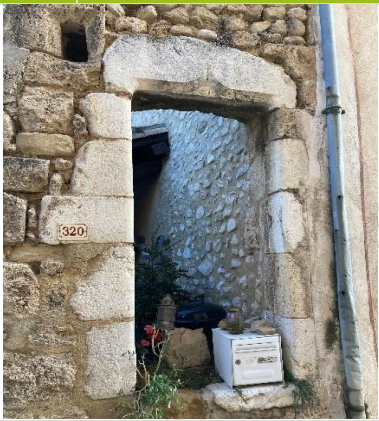
N°PLU : PP24	N° de parcelle : N 374 Charpey	Élément de patrimoine : Chasse-roues
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux du chasse-roues. Prescriptions : le volume, l'aspect et les dimensions du chasse-roues sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP25	N° de parcelle : N 265 Charpey	Élément de patrimoine : Chasse-roues
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux du chasse-roues. Prescriptions : le volume, l'aspect et les dimensions du chasse-roues sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP26	N° de parcelle : N237 Charpey	Élément de patrimoine : Muret sur baume
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du mur. Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP27	N° de parcelle : N264 Charpey	Élément de patrimoine : Le Puit
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du puit. Prescriptions : l'aspect, la forme et les matériaux du puit sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP28	N° de parcelle : N 264 Charpey	Élément de patrimoine : Linteau et encadrement de porte
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP29	N° de parcelle : Domaine public Charpey	Élément de patrimoine : Mur et cheminement ancien
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du mur et du cheminement ancien. Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du mur et du cheminement ancien sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP30	N° de parcelle : N 269 Charpey	Élément de patrimoine : Fenêtres à meneau et linteau
  		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau, de l'encadrement de la porte et de la fenêtre à meneau Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles. L'aspect, le rythme et les matériaux de la fenêtre à meneau sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP31	N° de parcelle : domaine public Charpey	Élément de patrimoine : Voûte
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de la voûte. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux de la voûte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP32	N° de parcelle : N162 Charpey	Élément de patrimoine : Fenêtre voûtée
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de la fenêtre voûtée. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux de la fenêtre voûtée sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP33	N° de parcelle : N164 Charpey	Élément de patrimoine : Tour ancienne aménagée
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de l'ancienne tour. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux de l'ancienne tour sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP34	N° de parcelle : N 198 Charpey	Élément de patrimoine : Linteau et encadrement de porte
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP35	N° de parcelle : N 520 – N 521 Charpey	Élément de patrimoine : Mur de soutènement
 		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du mur de soutènement. Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du mur de soutènement sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP36	N° de parcelle : N 614 Charpey	Élément de patrimoine : Ancienne tour
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple avec une forme cylindrique, le rythme des ouvertures. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la façade et de la toiture et les ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP37	N° de parcelle : N 246 Charpey	Élément de patrimoine : le puit
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme, el volume et les matériaux du puit. Prescriptions : l'aspect, la forme et les matériaux du puit sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP38	N° de parcelle : N 612 Charpey	Élément de patrimoine : maison avec tour
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple avec une forme cylindrique, le rythme et l'alignement des ouvertures, les encadrements de fenêtre. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la façade et de la toiture et les ouvertures (rythme, encadrement) sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP39	N° de parcelle : N 418 Charpey	Élément de patrimoine : mur de soutènement du rempart
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du mur de soutènement. Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du mur de soutènement sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP40	N° de parcelle : N 177 Charpey	Élément de patrimoine : Linteau de porte et ancien rempart
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP41	N° de parcelle : Domaine public Charpey	Élément de patrimoine : cheminement ancien
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du cheminement ancien. Prescriptions : le volume, l'aspect du cheminement ancien sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP42	N° de parcelle : N 176 Charpey	Élément de patrimoine : Mur de rempart
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du rempart Prescriptions : le volume, l'aspect et la hauteur du rempart sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP43	N° de parcelle : domaine public Charpey	Élément de patrimoine : Escalier
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux de l'escalier. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux de l'escalier sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP44	N° de parcelle : domaine public Charpey	Élément de patrimoine : Calvaire
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux du calvaire et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions du calvaire sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP45	N° de parcelle : N 48 Charpey	Élément de patrimoine : Pilier, fronton de portail et maison domaniale
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : Maison domaniale : volumétrie simple, ouvertures alignées avec encadrement des ouvertures typique des maisons domaniales. Pilier, fronton de portail : le volume et l'aspect des matériaux des piliers et du fronton de portail. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la toiture, les alignements des ouvertures, les appuis et linteaux de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP46	N° de parcelle : N 624 Charpey	Élément de patrimoine : le Bâti, le linteau et encadrement de porte ainsi que le linteau avec date
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur pour les linteaux : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte ainsi que du linteau avec la date. Éléments d'intérêt d'aspect extérieur pour le bâti traditionnel : volumétrie simple, ouvertures alignées et partie en pierre. Prescriptions pour les linteaux : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau et de l'encadrement de la porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles. Prescriptions pour le bâti traditionnel : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la toiture, les alignements des ouvertures, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles sur au moins 70% de l'emprise au sol actuelle. La partie pouvant être démolie devra être située à l'angle entre la route de Chabeuil et la RD 102.



N°PLU : PP47	N° de parcelle : N 290 Charpey	Élément de patrimoine : Pilier, fronton de portail et maison domaniale
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : Maison domaniale : volumétrie simple, ouvertures alignées avec encadrement des ouvertures typique des maisons domaniales. Pilier, fronton de portail : le volume et l'aspect des matériaux des piliers et du fronton de portail. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la toiture, les alignements des ouvertures, les appuis et linteaux de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP48	N° de parcelle : N 233 Charpey	Élément de patrimoine : chasse-roues (x2)
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux du chasse-roues. Prescriptions : le volume, l'aspect et les dimensions du chasse-roues sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP49	N° de parcelle : N 594 Charpey	Élément de patrimoine : Pilier, fronton de portail et maison domaniale
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : Maison domaniale : volumétrie simple, ouvertures alignées avec encadrement des ouvertures typique des maisons domaniales. Pilier, fronton de portail : le volume et l'aspect des matériaux des piliers et du fronton de portail. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la toiture, les alignements des ouvertures, les appuis et linteaux de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP50	N° de parcelle : N 47 Charpey	Élément de patrimoine : tour
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie carrée, aspect des façades et de la toiture avec des tuile écaille jaune et noire Prescriptions : le volume, l'aspect des murs, la forme, la couleur et l'aspect et pentes de la toiture sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP51	N° de parcelle : N108 Charpey	Élément de patrimoine : Ancienne mairie
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple, ouvertures alignées avec encadrement des ouvertures, tours carrées Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la toiture, les alignements des ouvertures, les linteaux de fenêtres et l'aspect et les décors de la façade sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP52	N° de parcelle : N 247 Charpey	Élément de patrimoine : Soupirail
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du soupirail. Prescriptions : l'aspect et les matériaux du soupirail sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP53	N° de parcelle : ZM 53 et ZM 141 Charpey	Élément de patrimoine : façade et fenêtres à meneau
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple, ouvertures alignées de la façade, son aspect ainsi que l'aspect, la forme et les matériaux des fenêtres à meneau. Prescriptions : l'aspect, le rythme et les matériaux de la façade et des fenêtres à meneau sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP54	N° de parcelle : N 375 Charpey	Élément de patrimoine : Façade courbée donnant sur domaine public rappelant voûte
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume de la façade témoignant de l'ancienne voûte, porte d'entrée du village. Prescriptions : l'aspect, la forme et les matériaux de la façade sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP55	N° de parcelle : N 375 Charpey	Élément de patrimoine : Pilier et entrée voûtée ancienne écurie
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, les matériaux, le rythme de la façade voûtée témoignant de l'ancienne écurie. Prescriptions : l'aspect, le volume, le rythme, la forme et les matériaux de la façade sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP56	N° de parcelle : N 514 Charpey	Élément de patrimoine : Tour Nord avec meurtrière
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple avec une forme cylindrique, le rythme des ouvertures, les encadrements de fenêtre. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la façade et de la toiture et les ouvertures (rythme, encadrement) sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP57	N° de parcelle : N 516 Charpey	Élément de patrimoine : Tour sud
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple avec une forme cylindrique, le rythme des ouvertures, les encadrements de fenêtre. Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la façade et de la toiture et les ouvertures (rythme, encadrement) sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP58	N° de parcelle : N 374 Charpey	Élément de patrimoine : Soupirail
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du soupirail. Prescriptions : l'aspect et les matériaux du soupirail sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP59	N° de parcelle : N 242 Charpey	Élément de patrimoine : Haute de porte à linteau enterré
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau de porte enterré. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau de porte enterré sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP60	N° de parcelle : Domaine public Charpey	Élément de patrimoine : Cheminement ancien
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, la hauteur et l'aspect du cheminement ancien. Prescriptions : le volume, l'aspect du cheminement ancien sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP61	N° de parcelle : N 199 Charpey	Élément de patrimoine : Pilier de portail
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux des piliers du portail. Prescriptions : le volume, la forme et l'aspect des piliers du portail sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP62	N° de parcelle : ZM 50 – ZM 51 Charpey	Élément de patrimoine : Pierre ouvragée
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la pierre ouvragée. Prescriptions : le volume, la forme et l'aspect de la pierre ouvragée sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP63	N° de parcelle : P 108 Charpey	Élément de patrimoine : Église et portail de Saint-Didier
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : les volumes et aspects de la construction, son parvis et son portail. Prescriptions : le volume, l'aspect, les rythmes et formes des ouvertures des façades sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles. Les toitures sont à conserver dans les formes et aspects. Le parvis et le portail sont à conserver dans les formes et aspects.

N°PLU : PP64	N° de parcelle : P 66 Charpey	Élément de patrimoine : École de Saint-Didier
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : volumétrie simple, ouvertures alignées avec encadrement des ouvertures typique des écoles Jules Ferry Prescriptions : le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect de la toiture, les alignements des ouvertures, les appuis et linteaux de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



N°PLU : PP65	N° de parcelle : ZP 79 Charpey	Élément de patrimoine : Vierge de Saint-Didier
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume et l'aspect des matériaux de la vierge et de son socle. Prescriptions : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la vierge sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP66	N° de parcelle : N 263 Charpey	Élément de patrimoine : Linteau de porte donnant sur une baume
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau de porte Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau de porte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP67	N° de parcelle : N 533 Charpey	Élément de patrimoine : linteau de fenêtre
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : l'aspect, la forme et les matériaux du linteau de fenêtre. Prescriptions : le volume, l'aspect et les matériaux du linteau de fenêtre sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.



4.12. Changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.

L'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination est soumise, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Changement de destination : CD01

Localisation : Blache Rousse

N° de parcelle : ZH 104

Surface d'emprise au sol : 257 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Habitation



Source : Alpicité

Changement de destination : CD02

Localisation : Les Palaives

N° de parcelle : ZE 130

Surface d'emprise au sol : 244 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Habitation



Source : Alpicité

Changement de destination : CD03

Localisation : Les Prêles

N° de parcelle : ZN 77

Surface d'emprise au sol : 204 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Habitation



Source : Alpicité



Changement de destination : CD04 Localisation : Les Clelles N° de parcelle : ZR 111 Surface d'emprise au sol : 318 m² Zonage du PLU : A Changement de destination autorisé vers la destination : Habitation	 <i>Source : Alpicité</i>
---	--

4.13. Haie et alignement protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres repérés sur le plan seront maintenus.

En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ces derniers seront remplacés par un sujet de la même essence ou d'une essence équivalente/varété similaire (par exemple : arbre de haute tige, demi-tige, basse tige – arbre à feuille caduque ou persistante, etc). La nécessité d'abattage devra être justifiée par une analyse réalisée par un professionnel compétent.

Pour des raisons de sécurité, notamment routière ou sanitaire, les alignements repérés pourront être coupés si un alignement est recréé en respectant le principe d'origine.

Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.

4.14. Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies et emprises publiques repérées sur les documents graphiques pour la préservation des linéaires de rez-de-chaussée de commerces, les constructions à destination de « Commerce et activités de service » (regroupant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, d'hôtels, et d'autres hébergements touristiques) existantes au moment de l'approbation du PLU, ne peuvent changer de destination.

Les constructions et installations correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration**, situées en sous-sol et rez-de-chaussée d'une unité foncière touchée par la prescription (ou s'ouvrant sur le linéaire de voie concerné) au moment de l'approbation du PLU, ne peuvent changer de destination vers une autre sous-destination que celles-ci.

Ces règles sont applicables y compris en cas de démolition reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur les extensions et annexes éventuellement créées, sur ses éventuelles futures divisions ...



4.15. Réglementation relative aux captages

Dans les secteurs tramés pour la protection des périmètres de protection des captages identifiés sur les plans de zonage, les arrêtés de déclaration d'utilité publique ou à défaut les rapports des hydrogéologues agréés annexés au PLU doivent être respectés.

Dans ces périmètres, nonobstant les règles applicables à la zone concernée, les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation des captages d'eau sont autorisés.

4.16. Marges de recul identifiées au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme

Dans le cas de marges de recul portées sur les documents graphiques, celles-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone. En ce sens, les constructions peuvent s'implanter sur la marge de recul, sans qu'un retrait supplémentaire soit imposé.

Pour les routes départementales, la largeur de la plateforme est la suivante :

- RD 102 : 9,00 mètres,
- RD 125 – RD 119 : 9,50 mètres.

4.17. Alignements obligatoires identifiés au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'alignements obligatoires portés sur les documents graphiques, ceux-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone.

4.18. Bosquet protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les bosquets repérés sur le plan seront maintenus pour au moins 80% des sujets.

En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ceux-ci seront remplacés par un sujet de la même essence ou d'une essence équivalente/variété similaire (par exemple : arbre de haute tige, demi-tige, basse tige – arbre à feuille caduque ou persistante, etc.). La nécessité d'abattage devra être justifiée par une analyse réalisée par un professionnel compétent.

Pour des raisons de sécurité, notamment routière ou sanitaire, les arbres repérés pourront être coupés si un arbre est replanté en respectant le principe d'origine.

Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.



ARTICLE 5 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.1. Risques naturels

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles sont applicables sur la commune.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ce document dans l'élaboration de leurs projets et vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

5.2. Risque de retrait gonflement des argiles

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a effectué une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Depuis le 1er janvier 2020, en application de l'article 68 de la Loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort de la nouvelle carte d'exposition, une étude géotechnique est désormais obligatoire lors de la vente d'un terrain non bâti constructible ou à l'occasion de la construction du bâtiment.

Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables peut être utilement consulté à ce sujet.

5.3. Autres servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

5.4. Espaces de mobilités de la GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)

Pour tout aménagement dans les espaces de mobilité de la GEMAPI et si le projet est soumis à déclaration ou autorisation définis par l'article R214-1 du Code de l'environnement, le porteur de projet doit justifier de la cohérence du projet avec les prescriptions du plan de gestion des cours d'eau, c'est-à-dire qu'il doit justifier que le projet n'engendre ou n'amplifie pas des dysfonctionnements hydrauliques, hydromorphologiques, écologiques... des cours d'eau.

Pour plus d'information, se rapprocher de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo qui détient la compétence en matière de GEMAPI.

5.5. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

Article L 111-3 du Code rural et de la pêche maritime :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »



Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

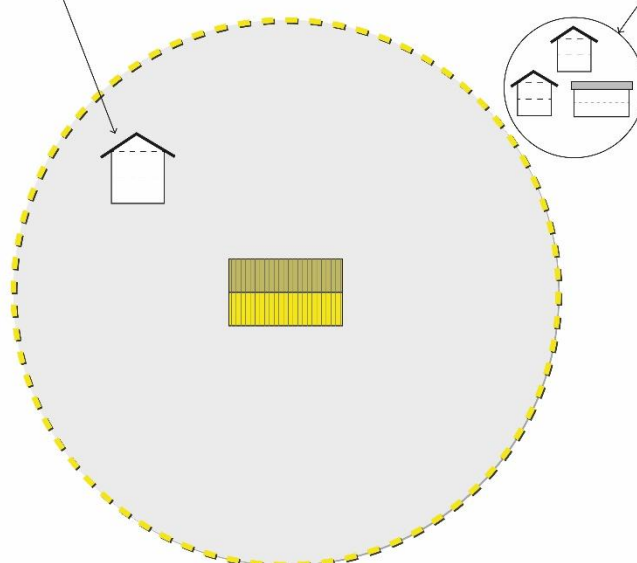
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Construction pouvant s'implanter dans le périmètre de réciprocité si obtention d'une dérogation

Constructions implantées en dehors du périmètre de réciprocité avec le bâtiment agricole



Bâtiment agricole soumis à des conditions de distance d'implantation vis-à-vis de toute nouvelle construction

Périmètre de réciprocité avec le bâtiment agricole imposant une distance d'implantation

5.6. Défrichement

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau Code forestier cadrent le défrichement. Conformément à l'article L341-3 de ce code :

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

Article L 425-6 du Code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de



défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».

Article R*431-19 du Code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

L'arrêté préfectoral n° 2003-70-1 du 11 mars 2003 précise les seuils minima des surfaces au-dessus desquels une demande d'autorisation de défrichement doit être présentée.

5.7. Réglementation applicable aux ruines

Article L 111-23 du Code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Les bâtiments dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs sont considérés comme des ruines. La « restauration » d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction, elle ne pourra donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit.

5.8. Constructions durables

Article L111-16 du Code de l'urbanisme : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] »

Article R111-23 du Code de l'urbanisme : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;



3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleil ».

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

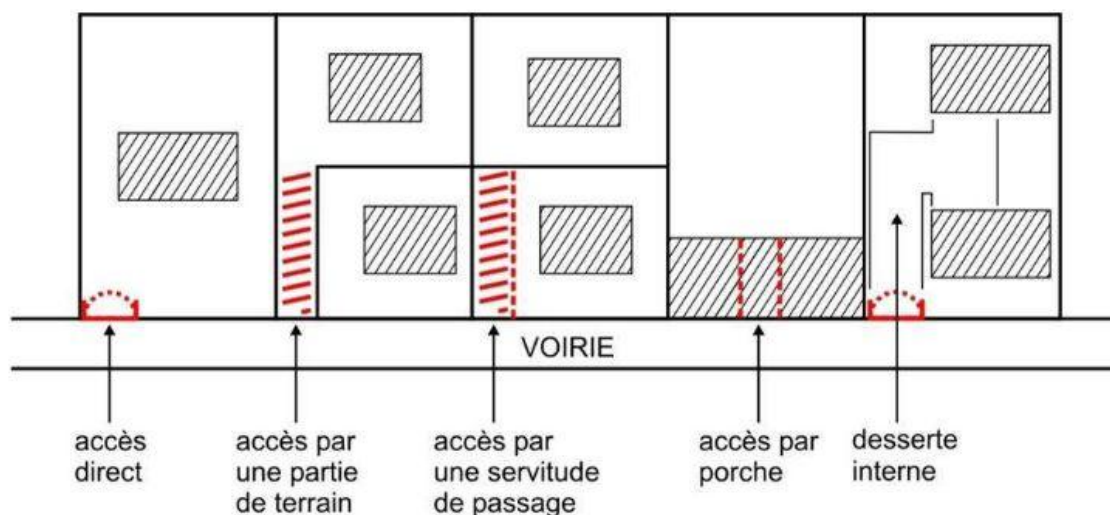
DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



ARTICLE 6 – DÉFINITIONS (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)

Abri de jardin : Construction légère faisant office de débarras à l'extérieur.

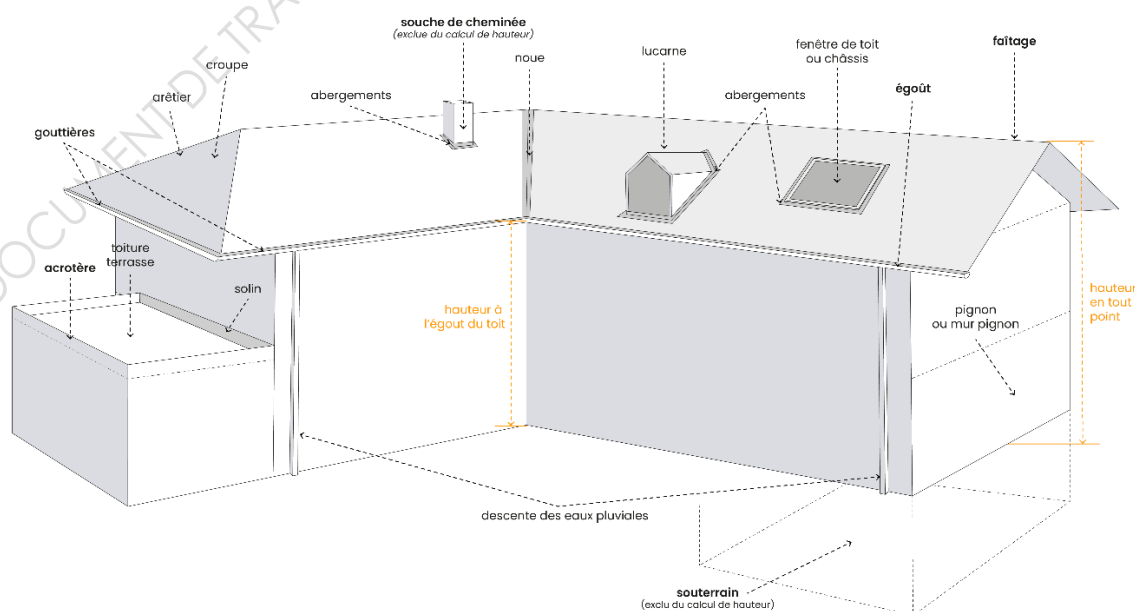
Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Accolé : Positionné l'un à côté de l'autre, attenant et joint ensemble.

Accotement : Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plate-forme.

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

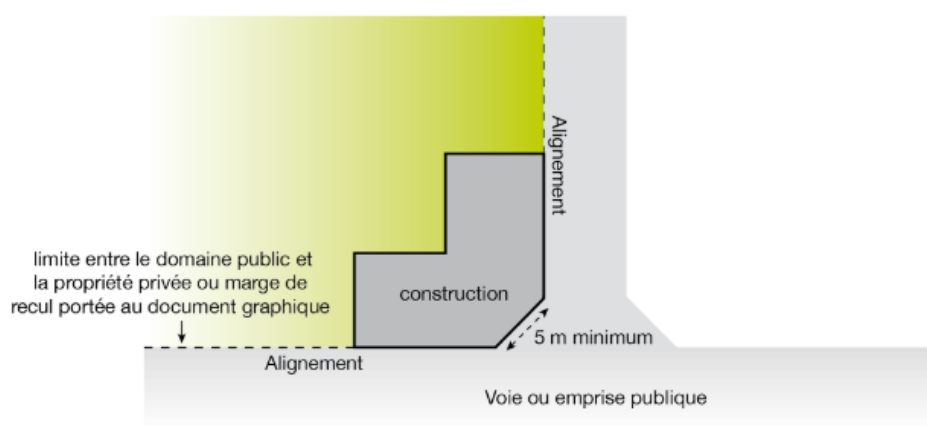




Activité pastorale : L'activité pastorale regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant par le seul pâturage les ressources fourragères spontanées des espaces naturels. Ces surfaces pastorales assurent tout ou une partie de l'alimentation des troupeaux (90 % minimum).

Affouillements (ou déblai) : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et emprises publiques, et le domaine privé riverain. L'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie ou la limite de l'emprise publique. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent. De même les emplacements réservés forment un nouvel alignement. Les reculs doivent donc être mesurés à partir de celui-ci.



Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non (annexe isolée) à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les cabanons et abris de jardin, bien que constituant une annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessus).

Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement.

Arbres de haute-tige : Arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et au moins 25 cm de circonférence à 1 m du sol.

Attique : Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum, sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Auvent : Un auvent est un petit toit en saillie fixé au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une terrasse, etc. Son rôle principal est de protéger de la pluie et/ou du soleil.

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.



Balcon : Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment ancien : bâtiment construit avant le 1er janvier 1948 qui correspond aux techniques traditionnelles de construction.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré : Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel. Le bâtiment peut comprendre une façade à l'air libre uniquement pour assurer son accessibilité.

Caravane : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier ;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés à l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Canal : voie d'eau artificielle utilisée pour la navigation, l'irrigation ou l'écoulement des eaux.

Chemin d'exploitation : Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural : Un chemin rural est une voie appartenant au domaine public ou au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Claire-voie : désigne une structure ajourée composée d'éléments pleins et vides, permettant le passage de la lumière et du regard, tout en permettant à la séparation entre les espaces. Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès ou sécuriser tout ou partie d'une propriété (y compris s'il n'est pas situé sur les limites de la propriété). Ceci ne s'applique pas aux potagers, poulaillers ...



Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc par exemple les annexes accolées, les piscines, un terrain de sport, mais excluant les panneaux solaires au sol).

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction faisant preuve d'exemplarité énergétique : Construction dont le coefficient de consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep)¹ est inférieur ou égal à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax)² :

- De 40 % pour les bâtiments à usage de bureaux ;
- De 20 % pour les autres types de bâtiments.

Justificatif à produire au moment des demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Calcul RT avec Cepmax inférieur à 40% pour le tertiaire et 20% pour les autres usages.

Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale : Pour satisfaire à l'exigence de performance environnementale, au sens de l'article R. 111-21. II du Code de la construction et de l'habitation, trois conditions sont requises. La première tient au seuil maximal d'émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie de la construction. Il est évalué par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (indicateur Eges³) et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment (indicateur EgesPCE⁴). Eges et EgesPCE doivent être inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax⁵ et EgesPCEmax⁶ du niveau « Carbone 2 ».

Trois autres conditions doivent être satisfaites par la construction, au choix parmi les quatre critères ci-dessous :

- Une quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, supérieure à 40 % de la masse totale des déchets générés ;

¹ Coefficient de consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) : coefficient en kWhEP/m²/an relatif à la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

² Cepmax : l'exigence maximale de consommation d'énergie primaire définie par la réglementation thermique en vigueur. Le Cepmax est modulé en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique et de l'altitude

³ Eges : niveau d'émission de gaz à effet de serre du bâtiment comprenant les émissions liées aux produits de construction du bâtiment et des équipements + les émissions liées à la consommation d'énergie du bâtiment en phase de fonctionnement.

⁴ EgesPCE : niveau d'émission de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment, dont les équipements.

⁵ Egesmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre du bâtiment permis par le référentiel Energie Carbone ou RT 2020 quand elle sera en vigueur. Cette valeur est modulée en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique, de l'altitude, ...

⁶ EgesPCEmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements permis par le référentiel Energie Carbone - ou RT 2020 quand elle sera en vigueur.

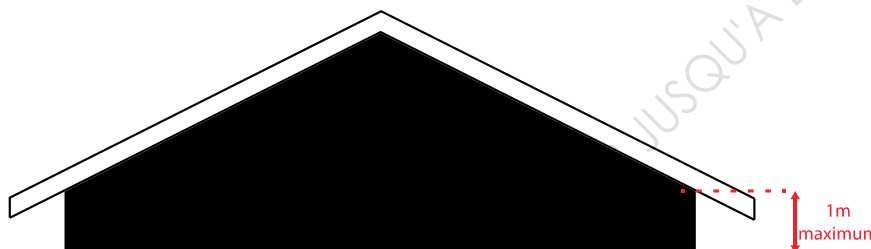


- Des produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, étiquetés A+⁷ (les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage) ;
- Un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » ;
- Deux matériaux de construction ayant une fabrication régionale.

Justificatif à produire au moment des demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT (quand la RT2020 sera appliquée) avec obtention du niveau Carbone2.

Comble aménageable : Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faîtage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Cour / courette anglaise : Cour étroite décaissée en pied de façade au droit de fenêtres en sous-sol.

Croupe : Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze. La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure. Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses croupes ou des demi-croupes.

Déblai (ou affouillement) : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le sol.

Débord de toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Demi-croupe : Croupe d'une toiture dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs-pans.

Dépôt de véhicules : Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Devanture commerciale : Les règles applicables aux devantures commerciales ne font pas spécifiquement référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez-de-chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.

⁷ A+ : niveau d'émission de composés organiques volatils dans l'air intérieur. Une étiquette est obligatoire pour tous les produits de la construction et de décoration. Les niveaux sont compris de A+ à C.

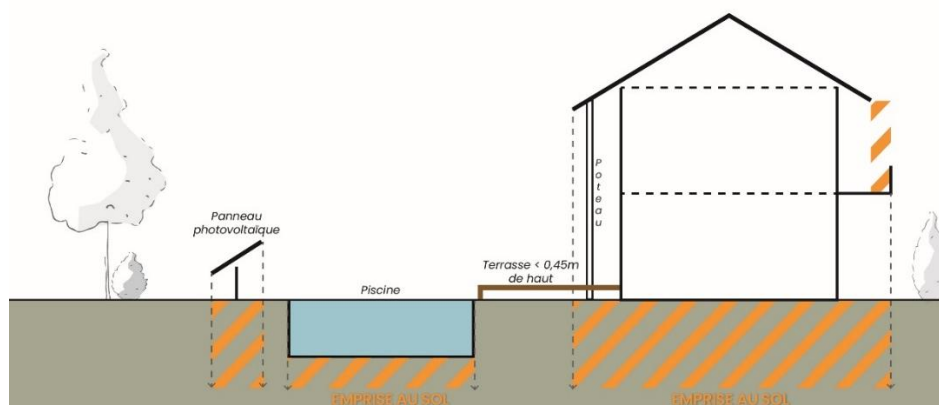


Égout du toit : Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Éléments techniques et décoratifs : Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc., ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture, et les terrasses de moins de 0,45 mètre de hauteur par rapport au terrain aménagé.

Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



Encorbellement : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

Enrochement : Aménagement extérieur consistant à créer un talus à l'aide de rochers et blocs de pierre. On distingue les enrochements paysagers qui consistent à décorer un jardin, des enrochements de soutènement qui visent à maintenir la terre d'un terrain en pente.

Enrochement cyclopéen : Enrochement composé de gros à très gros blocs non taillés, non portables par un homme et ne comportant pas de liant entre les blocs ni d'apport de terre.

Espaces communs : Ce sont des espaces de convivialité, ils ont une fonction récréative, ludique ou espace de tranquillité. Ils participent à la qualité des projets et du cadre de vie. Ils peuvent être publics ou ouverts au public, verts ou non.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont néanmoins également inclus dans les espaces libres les terrasses (formant construction) perméables, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0,45 mètre du sol.

Espaces perméables : Ce sont des espaces en faveur d'une gestion extensive des eaux pluviales ; ils permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévenir les risques d'inondation. Ainsi un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

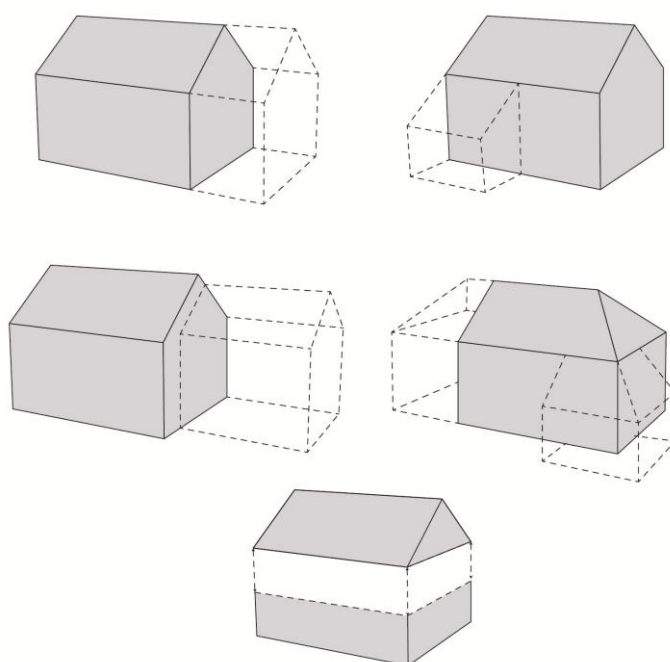
Espaces verts de pleine terre : Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux



pluviales et aménagées en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Exhaussement (ou remblai) : Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Existant (bâtiment ou construction) : Un bâtiment ou une construction existante est caractérisé par sa matérialité sur le terrain.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade gouttereau : Façade sur laquelle est installé une gouttière ou un chéneau. Cette façade est généralement perpendiculaire au mur pignon.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Gabarit : Le gabarit désigne les dimensions maximales autorisées pour une construction, incluant sa hauteur, son emprise au sol et son volume global.

Habitat collectif : L'habitat collectif se caractérise par un bâtiment regroupant plus de deux logements/hébergements distincts disposant pour certains ou en totalité d'un accès commun.

Habitat individuel : L'habitat individuel se caractérise par un bâtiment accueillant un ou deux logements/hébergements et ne répondant ni aux principes de l'habitat intermédiaire ou mitoyen.



Habitat intermédiaire : L'habitat intermédiaire se caractérise par un regroupement de logements/hébergements superposés, qui disposent chacun d'un accès individualisé et d'un espace extérieur privatif (équivalent au minimum à 1/5 de la surface de plancher de chaque logement).

Habitat mitoyen : L'habitat mitoyen se caractérise par un ensemble contigu d'un minimum de deux constructions, présentant chacune un minimum de 1 logement/hébergement, et qui ont 50 % ou plus d'un de leur mur de refend en commun avec la construction voisine. Chaque logement / hébergement dispose d'un accès individualisé et d'un espace extérieur privatif.

Habitations légères de loisirs (HLL) : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraires prévues dans les règles de chaque zone) :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

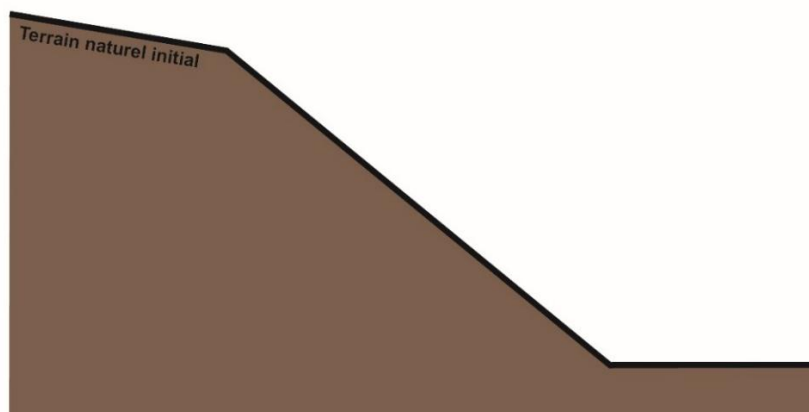
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur d'une construction :

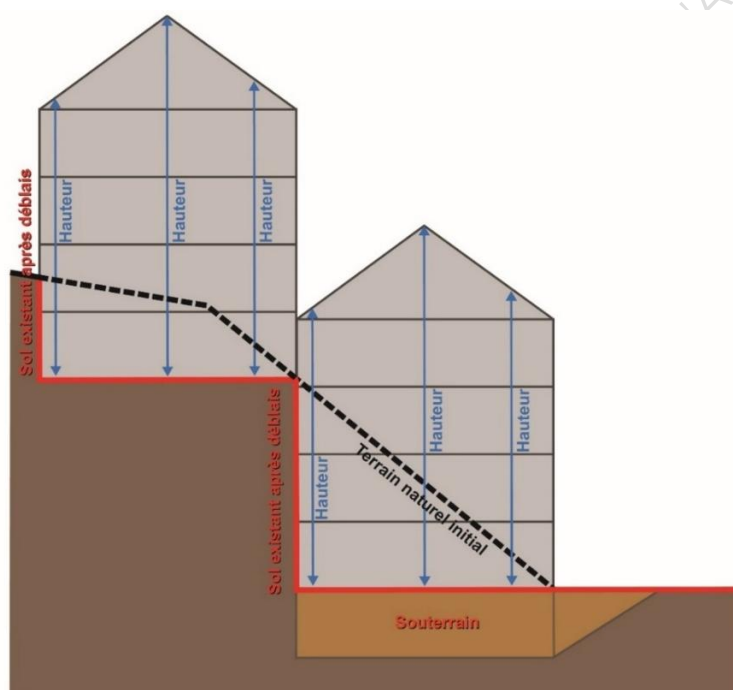
La hauteur des constructions est mesurée verticalement à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au sol existant. Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

État « zéro » - Terrain naturel avant travaux

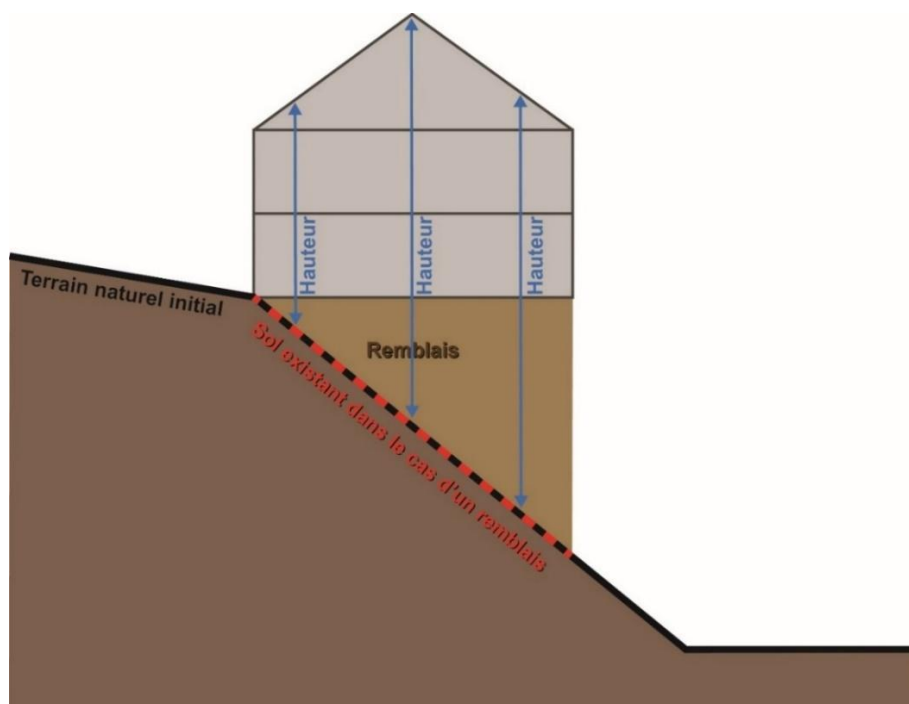


Par sol existant il faut considérer :

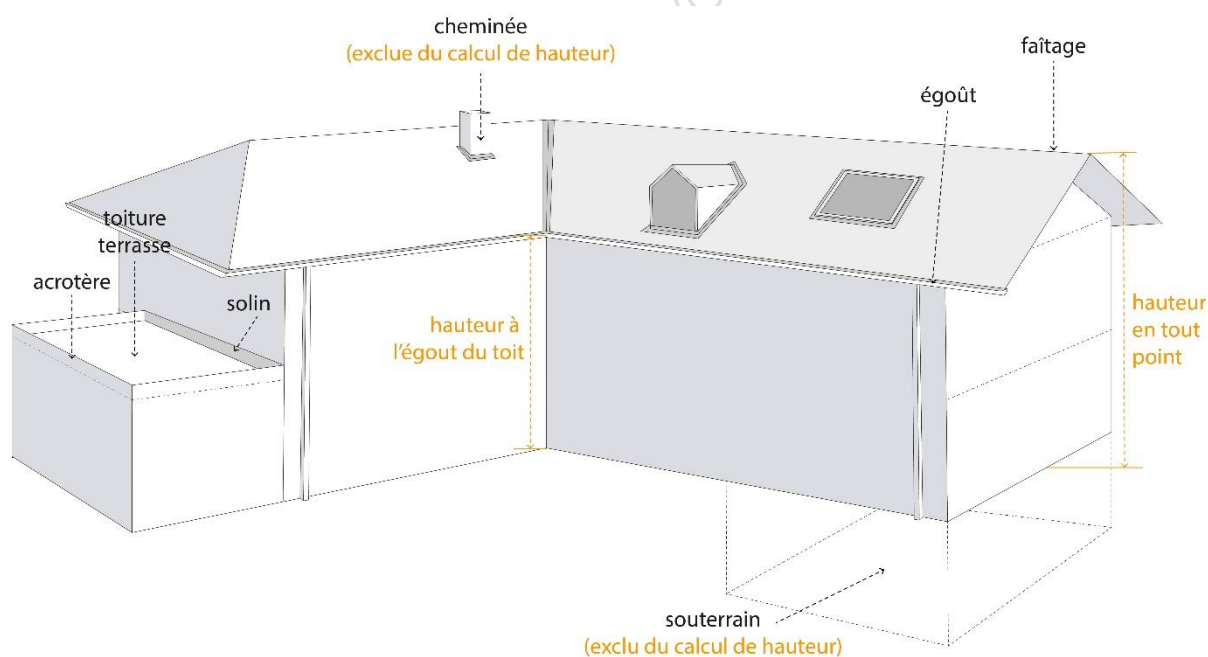
- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;

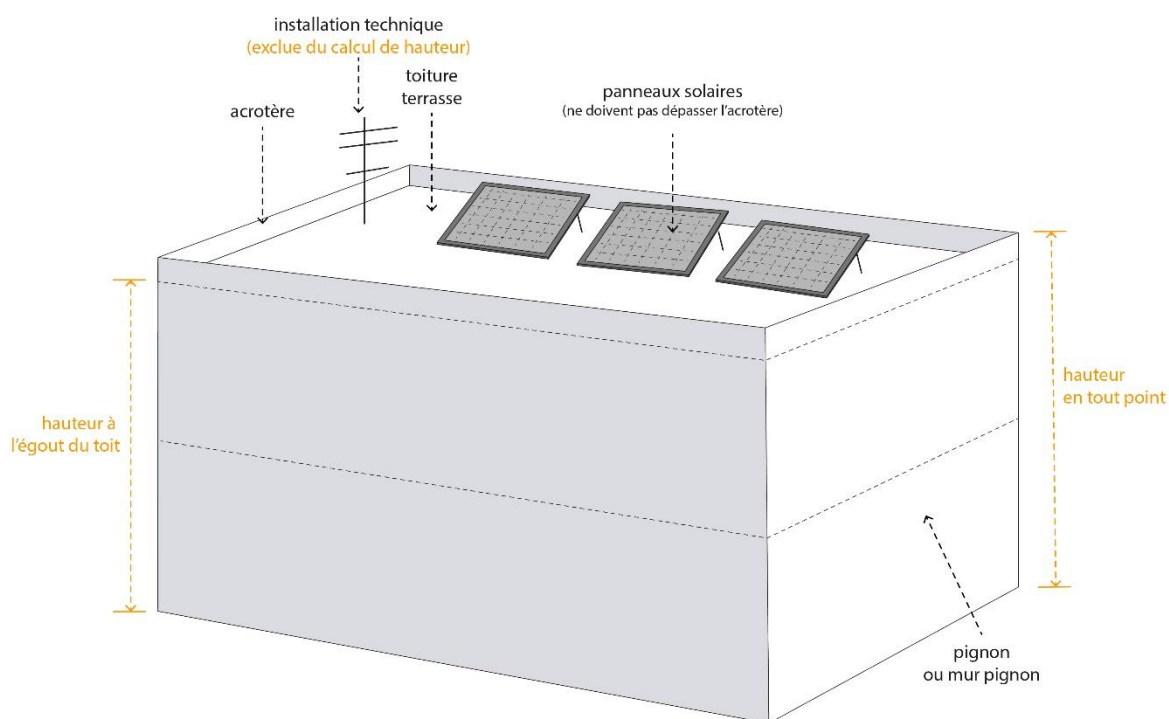


- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.





Hauteur d'une clôture : La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut.

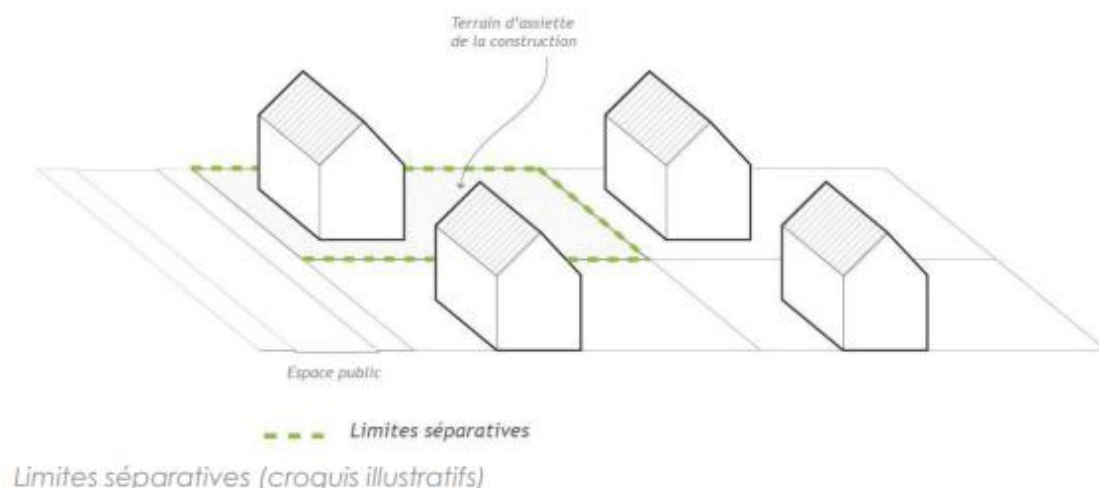
Hébergement insolite : Au sens du présent règlement, un hébergement insolite correspond à une HLL ou une résidence mobile de loisir qui par son originalité sort du cadre des hébergements classiques de type « mobil-home » (au sens courant), ou de HLL standard ou reprenant les codes de la région d'implantation. Ils seront essentiellement définis par une implantation originale (dans un arbre ou en partie enterrée par exemple), ou par une référence à une architecture ou un mode d'habitat allochtone, ou historique, de type traditionnel (une référence claire sera attendue pour justifier du projet). Il s'agira dans tous les cas de proposer des produits qualitatifs.

Les cas les plus courants pour illustrer ce type d'hébergement sont les cabanes dans les arbres, les yourtes, les tipis, des cabanes nordiques, les roulottes ...

Hors-tout (ici utilisé dans le cadre de dimension) : Correspond à la dimension totale d'un élément (longueur, largeur, hauteur, profondeur ...) tout compris (balcons, dépassements de toitures ...), d'un point extrême à l'autre.

Installation : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...) et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

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



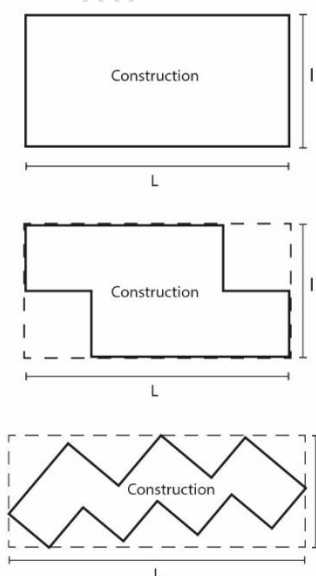
Locaux et équipements techniques : Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Logement social : Logement public conventionné par l'État.

Logement de fonction : Logement attribué par l'employeur à un salarié, en raison des fonctions qu'il occupe

Logement des travailleurs saisonniers : Le logement des travailleurs saisonniers est entendu au sens de l'article L301-4-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Longueur et largeur d'une construction : La longueur (L) et la largeur (l) d'une construction correspondent à celles du plus petit rectangle qui la circonscrit (voir schéma ci-dessous).



Lucarne (ou fenêtre de toit) : Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joux" ou "jouées") et d'une couverture.

Marquise : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.



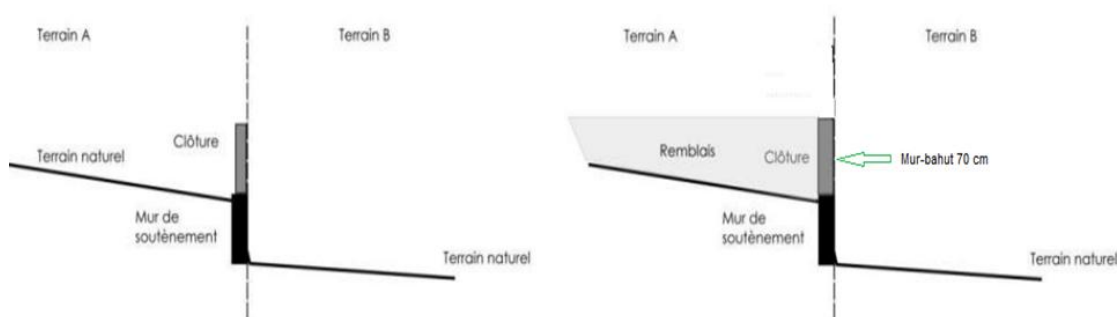
Menuiserie : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes, etc.) d'un bâtiment.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

Mur de remblais : Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur pignon : Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture

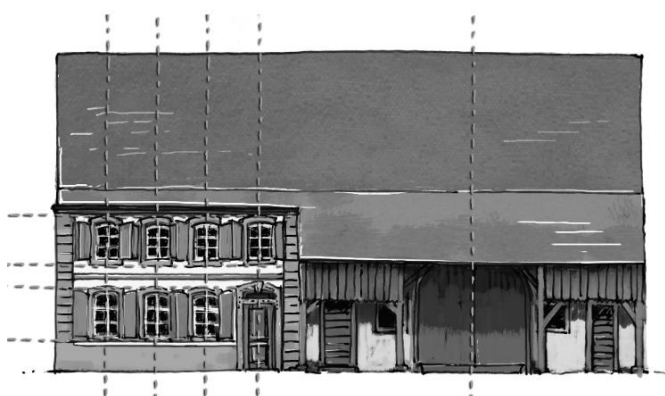
Mur de soutènement : Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres (ou tout autre matériau de sol). Dans le présent règlement, le mur de soutènement ne pourra être créé que pour soutenir des terres/matériaux existants.



Ordonnancement : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurale de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Les proportions

L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuies de fenêtre et linteaux rythment la façade.

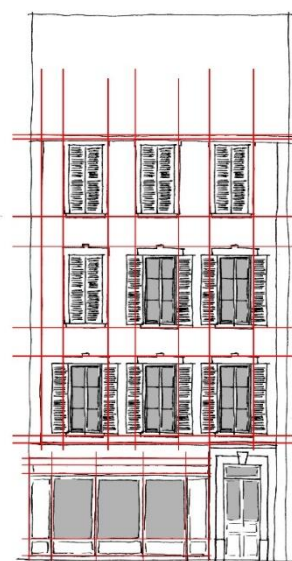


Gabarit des ouvertures

Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

L'encadrement de fenêtres et de portes est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

Les fenêtres des dépendances agricoles sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.



Interprétation de l'ordonnancement

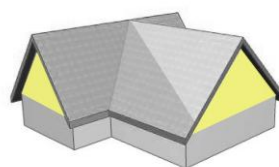


Opération d'ensemble : L'opération d'ensemble ou l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ouvrage : Un ouvrage est le résultat de la construction. Il peut être de plusieurs sortes :

- Gros ouvrage ou ouvrage lourd qui renvoie au gros œuvre, c'est-à-dire la structure même du bâtiment ;
- Ouvrage léger qui comprend toutes les tâches où le plâtre est utilisé ;
- Ouvrage d'art qui désigne toutes les constructions de grandes tailles qui permettent de franchir un obstacle sur une voie de communication ;
- Ouvrage public, relevant du domaine public et utilisé à des besoins d'intérêt général (stade, gymnase, école...).

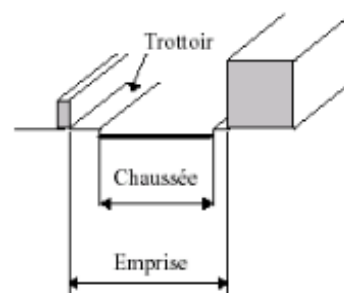
Pignon : Partie supérieure, généralement triangulaire, du mur d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit (en jaune sur le schéma ci-contre). Dans le présent document, la limite basse du pignon est fixée à l'égout du toit, avec une marge de 30 cm.



Le mur accueillant ce pignon est qualifié de mur pignon.

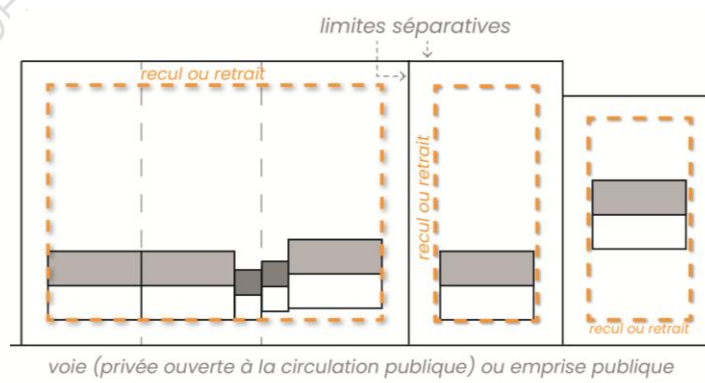
Piscine : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, étanche et rempli d'eau, qui est aménagé pour la baignade, la natation, etc.

Plate-forme d'une voie : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).



Poolhouse : Construction dédiée à l'agrément ou à l'entretien d'une piscine.

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.



Réhabilitation : Restructuration et/ou transformation d'une construction dans le respect de ses caractéristiques architecturales et esthétiques d'origine.

Remblai (ou exhaussement) : Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).



Rénovation : Consiste à remettre à neuf une partie ou la totalité d'un logement. La rénovation n'exclut pas la démolition de certains éléments voire de la totalité du bâtiment.

Restauration : La restauration est un peu l'opposé de la rénovation. Lorsque l'on restaure une structure, on cherche absolument à préserver son aspect d'origine et à respecter l'histoire que représente son architecture. Il s'agit donc de donner une seconde jeunesse à une construction sans l'altérer.

Résidence mobile de loisirs : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraires prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis ci-dessus. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Serre : Structure démontable, close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.

Servitude de cour commune : Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 et suivants du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Sol existant : Niveau du sol avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécuté en vue de la réalisation d'un projet.



Soubassement : partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Stationnement en enfilade : Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

Surface de Plancher :

Conformément à l'article R111-22 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de 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 ;

7° 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 ;

8° 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 « taxable » : La surface taxable correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Superstructure : la superstructure désigne la partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage qui se situe au-dessus du sol ou au-dessus d'une structure de base. Tout élément construit qui dépasse le niveau principal d'une toiture, créant une saillie ou une émergence visible par rapport au volume initial du bâtiment

Terrain naturel : Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.



Terrasse : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane issue d'une levée de terre recouverte de matériaux divers (bois, carrelage ...) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol en rez-de-chaussée, ou éventuellement soutenue par des poteaux ou pilotis.

Terrassement : Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai (exhaussement) soit en déblai (affouillement).

Tiny house : Une tiny house est une petite maison en bois, déplaçable, constituant un habitat léger. Elle est souvent montée sur une remorque. Sa largeur, sa hauteur et son poids maximum sont limités. Elle offre une alternative à l'habitat traditionnel.

Toiture plate ou toit plat : La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture-terrasse : La toiture-terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Trottoir : Un trottoir est une partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.

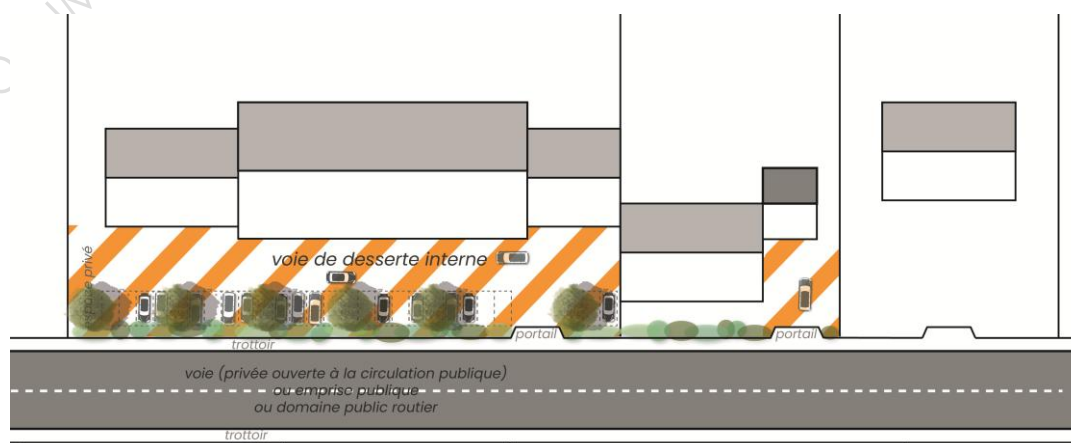
Tunnel : Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

Unité foncière : Îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Végétalisé : Surfaces recouvertes par des végétaux (arbustifs, arborescents, plantes herbacées...).

Véranda : Galerie largement vitrée, fermée ou ouverte, accolée au volume principal d'une construction, et de dimension nettement inférieure à celui-ci.

Voie de desserte : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.





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

Volet roulant : Un volet roulant est un dispositif de fermeture et d'ouverture, constitué d'un ensemble de lames articulées qui s'enroulent autour d'un axe, le tout étant intégré dans un caisson.

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



ARTICLE 7 – PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

7.1. Destinations ou sous-destinations définies par le code de l'urbanisme

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière (1° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation (2° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	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.
	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.



Commerce et activités de service (3° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	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
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
NB : Pour les juridictions administratives, le caractère temporaire de l'hébergement est naturellement un critère essentiel, mais il doit se cumuler avec un deuxième critère qui est celui de l'existence des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier ». Un immeuble relève donc de la sous-destination « hôtels » ou « autres hébergements touristiques » et non « habitation » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant/petit-déjeuner, blanchisserie, accueil ...). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.		



Équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	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.
	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.
	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.
	Lieux de culte	Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.



Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (5° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière 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.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
	Bureau	Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (ceci inclut donc les annexes).



7.2. Types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU

Irrigation agricole : apport d'eau réalisé sur un terrain cultivé ou une prairie en vue de compenser l'insuffisance des précipitations et/ou des réserves hydriques du sol et, ainsi, de permettre le plein développement des plantes. Les aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricole peuvent notamment prendre la forme de canaux, de buses ou de retenues collinaires.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »



RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua, correspond aux centres anciens des villages et hameaux historiques de Charpey à l'architecture et à l'organisation traditionnelle.

N.B. Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

En outre, certains secteurs de la zone U sont en partie concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable, identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du présent règlement : se reporter aux arrêtés préfectoraux de protection de captage figurant en annexe au PLU.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 - Ua – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdites ou soumises à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 7 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé



Destinations	Sous-destinations	Zone Ua
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

Complément concernant destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols :

Sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 3 et à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou à une construction autorisée.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitation légère de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Artisanat et commerces de détail :

Les constructions à destination d'artisanat et commerces et d'industrie compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerces de détail et d'industrie sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

Restauration

Les constructions à sous-destination de restauration sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- Dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative,
- À condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de



bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE 2.1 - Ua – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites). Néanmoins, dans le secteur de la Motte castrale jusqu'aux rues des Fossés et Grande Rue, les constructions souterraines et/ou enterrées sont interdites.

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Règle générale

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions seront édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'un alignement est mentionné sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement défini.



Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2,00 mètres des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \geq 2,00$ mètres).

Piscines

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2,00 mètres par rapport des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles seront implantées sur au moins une limite séparative.

Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives sous deux conditions remplies concomitamment :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excédera pas 8,00 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 4,00 mètres.

Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \geq 2,00$ mètres).

Piscines

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifiée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.



Pour toutes les constructions (hors des équipements d'intérêt collectif et services publics)

La hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres.

De plus, les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

Annexes isolées (hors piscine)

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 4,00 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre le long des voies publiques et des limites séparatives.

ARTICLE 2.2 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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

Architecture durable

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.



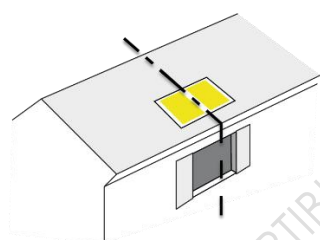
Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

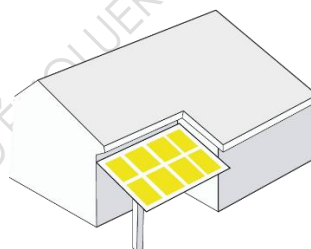
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

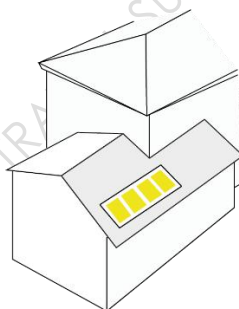
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



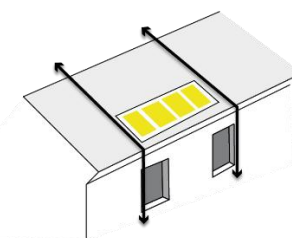
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.



Topographie

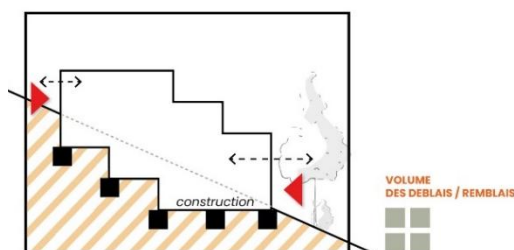
La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

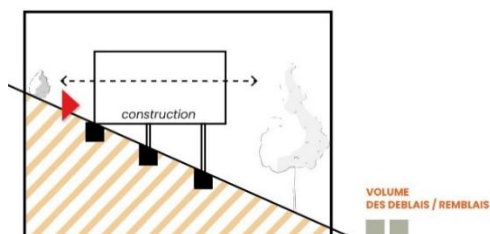
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Les serres, châssis et vérandas pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

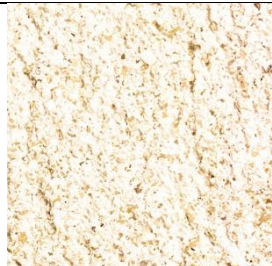
La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.

Nuancier de couleurs			
			



Nuancier de couleurs			



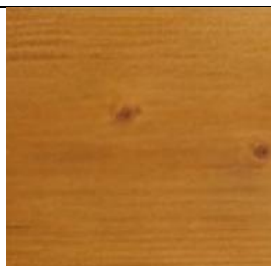
Nuancier de couleurs			
			
			

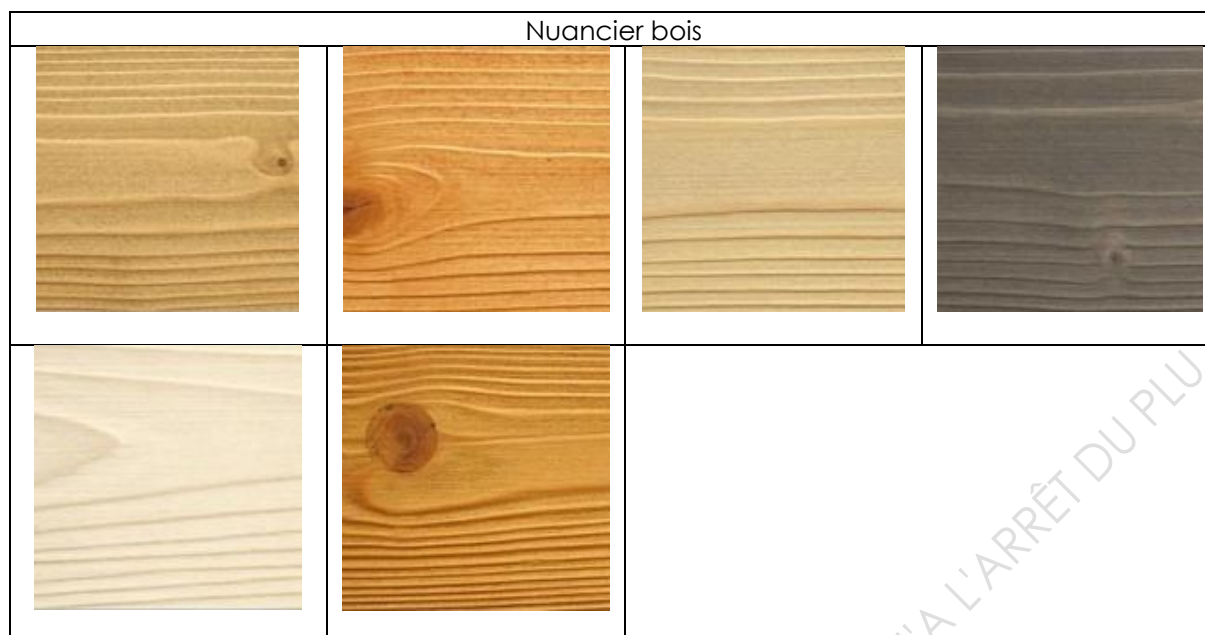
L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.

Nuancier bois			
			
			



Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.

Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,



→ Des menuiseries.

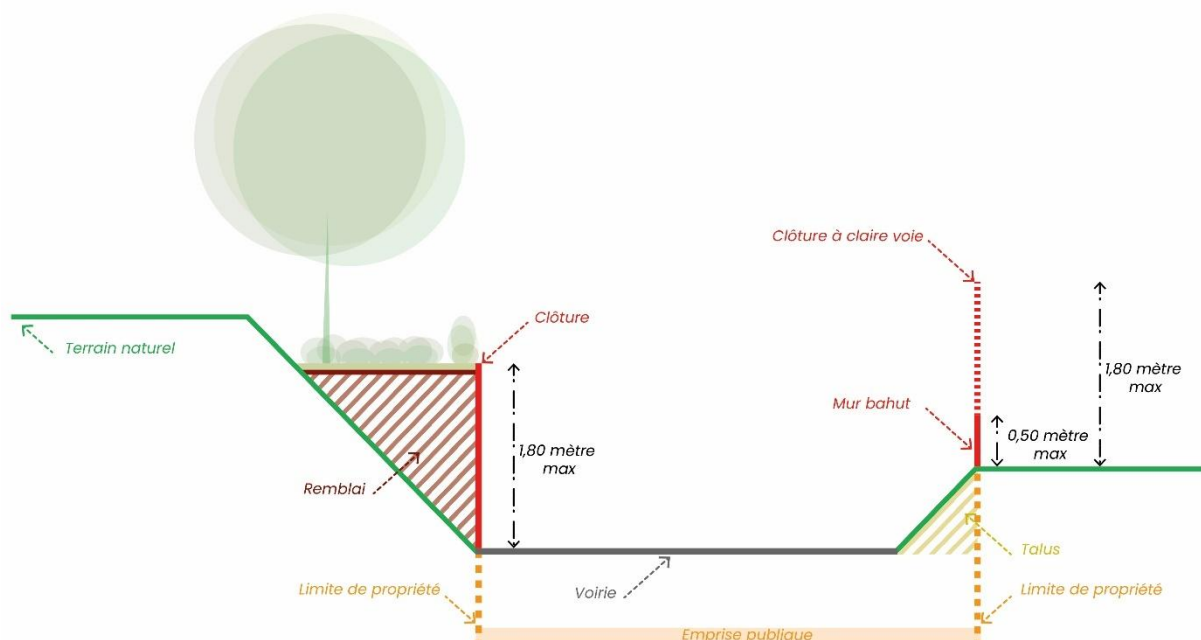
Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).



Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire, il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture en limite séparative sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées dans les trois premières années suivant l'achèvement des travaux.
- De murs ou murs bahuts (présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie) est limitée à 1,80 mètre.
- D'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,50 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.



De plus, sont interdits :

- Les bâches et lames occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être recouverts (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

Les piliers et portails devront avoir une hauteur harmonieuse. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Une harmonie entre la clôture, les piliers, les portails, et les murs du trapèze doit être démontrée. De plus, ils doivent présenter le même aspect et la même teinte que la construction principale.

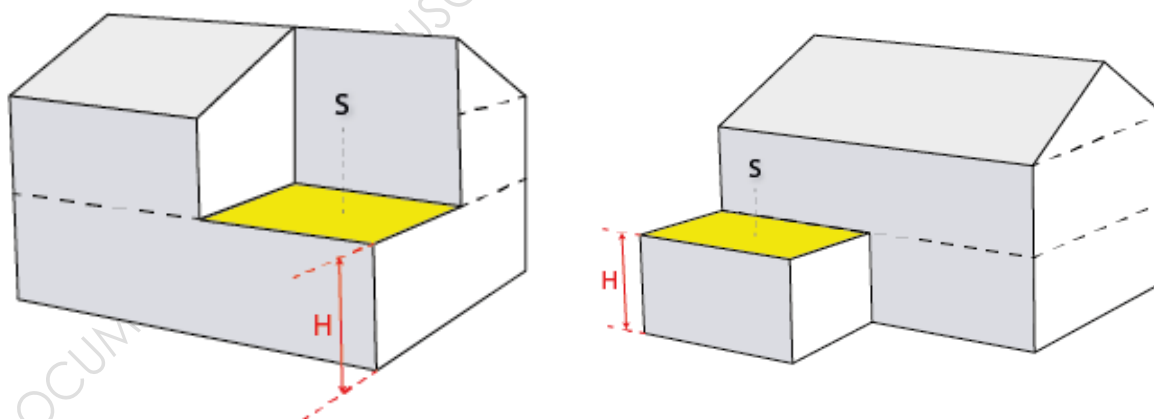
Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut ainsi que les grillages devront être réalisés en assurant une ouverture libre et permanente au sol d'une amplitude de 0,20 mètre par 0,20 mètre tous les 2,00 mètres. Les ouvertures ne devront pas présenter de parties saillantes ni coupantes.

Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ($S = 1/4$ de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment



existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. Les extensions et les annexes accolées pourront avoir un seul pan.

L'orientation des faîtages sera parallèle aux courbes de niveau afin de respecter le caractère concentrique de l'urbanisation du centre ancien du village de Charpey.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.

Éléments remarquables

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génoises, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE 2.3 – Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, non concernées par des aires de stationnement, des terrasses ou des piscines, devront être enherbées ou plantées (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes aux évolutions climatiques (sauf talus, enrochement...).

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être réalisées dans les deux ans suivant la livraison de l'opération.



Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Aires de stationnement et accès

Les aires de stationnement en surface comportant quatre emplacements ou plus devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées sera plantée de façon à constituer une lisière continue et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

Les dispositifs de récupération d'eau souples de type bâche non accolés à la construction seront protégés des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

ARTICLE 2.4 – Ua – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'État, il est exigé qu'une place de stationnement par logement.



Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation

En cas d'aménagements, d'extensions ou de surélévations à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les réhabilitations, rénovations ou de changements de destination

En cas de réhabilitation, de rénovation ou de changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Artisanat et commerce de détail - Cuisine dédiée à la vente en ligne - Industrie

Il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente (hors surface d'entrepôt et de réserve). La règle la plus contraignante s'applique.

Cinéma

Il est exigé une place pour 10 sièges.

Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques

Il est exigé :

- Une place pour 10 m² de salle de restaurant entamée,
- 2 places pour 3 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Centre de congrès et d'exposition :

Il est exigé une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Une obligation de pré-équipement des emplacements de stationnement et d'installation de bornes de recharge concerne les bâtiments :

- Qui comportent plus de 10 emplacements de stationnement,
- Qui sont à usage non-résidentiels, résidentiels, ou mixtes,
- Soit en cas de construction d'un bâtiment neuf,
- Soit en cas de rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment. Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins 25 % de la valeur du bâtiment, hors coût du terrain.

Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement d'au moins 10 emplacements des bâtiments à usage résidentiel doivent :

- Pré-équiper la totalité des emplacements de stationnement,
- S'assurer que les équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permettent un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place :



- Des conduits pour le passage des câbles électriques. Ils doivent être dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.
- Des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge. L'énergie électrique doit être délivrée :

- Soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques
- Soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.

Ces équipements ou ouvrages doivent être dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement. Le dimensionnement de l'alimentation électrique de l'ensemble du bâtiment tient compte de la complémentarité temporelle et du foisonnement de l'ensemble des usages, y compris les infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement des vélos

Logement

Il est exigé un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, il est exigé une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.



SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – Ua – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).

ARTICLE 3.2 – Ua – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone Ub, correspond aux secteurs d'urbanisation en extension du centre-village.

N.B. Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 - Ub – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdites ou soumises à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 7 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé



Complément concernant destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols :

Sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 3 et à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitation légère de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Artisanat et commerces de détail :

Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerces de détail sont autorisées sous réserve ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

Restauration

Les constructions à sous-destination de restauration sont autorisées sous réserve ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- Dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative,
- À condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.



ARTICLE 2.1 - Ub – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites).

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Règle générale

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer lorsque l'ordre continu prédomine, sinon elles respecteront un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'une marge de recul est mentionnée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter selon la marge de recul définie.

Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2,00 mètres des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \leq 2,00$ mètres).



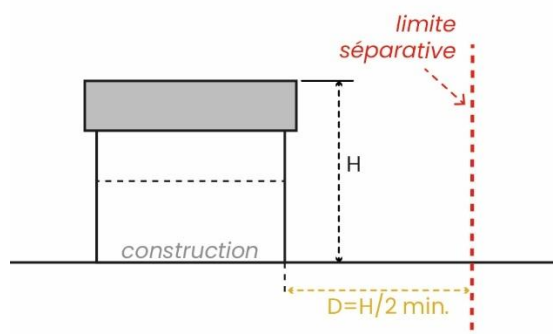
Piscines

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2,00 mètres par rapport des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative. Sinon, la distance (D) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans être inférieure à 3,00 mètres ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 3$ ou $D = H / 2 \geq 3,00$ mètres).



De plus, l'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives sous deux conditions remplies concomitamment :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excédera pas 8,00 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 4,00 mètres.

Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \leq 2,00$ mètres).

Piscines

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 5,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.



Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifiée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Pour toutes les constructions (hors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale est fixée à 7,30 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

Annexes isolées (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 4,00 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre le long des voies publiques et des limites séparatives.

ARTICLE 2.2 – Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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



Architecture durable

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

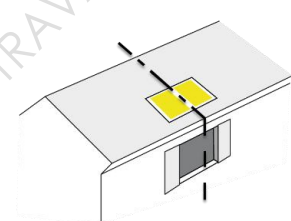
Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

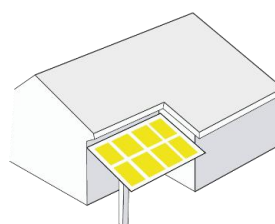
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

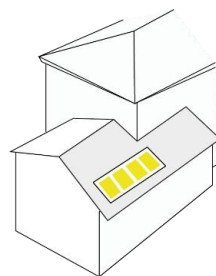
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



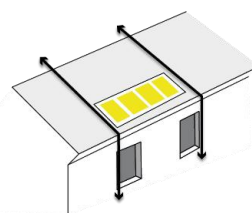
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Topographie

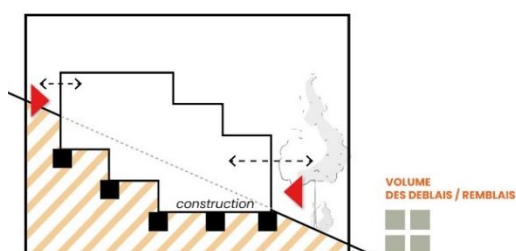
La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

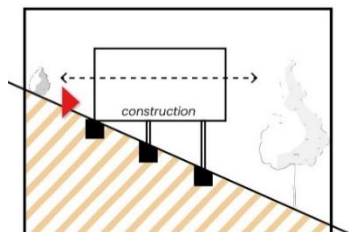
CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations



SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Les serres, châssis et vérandas pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.



La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.

Nuancier de couleurs			

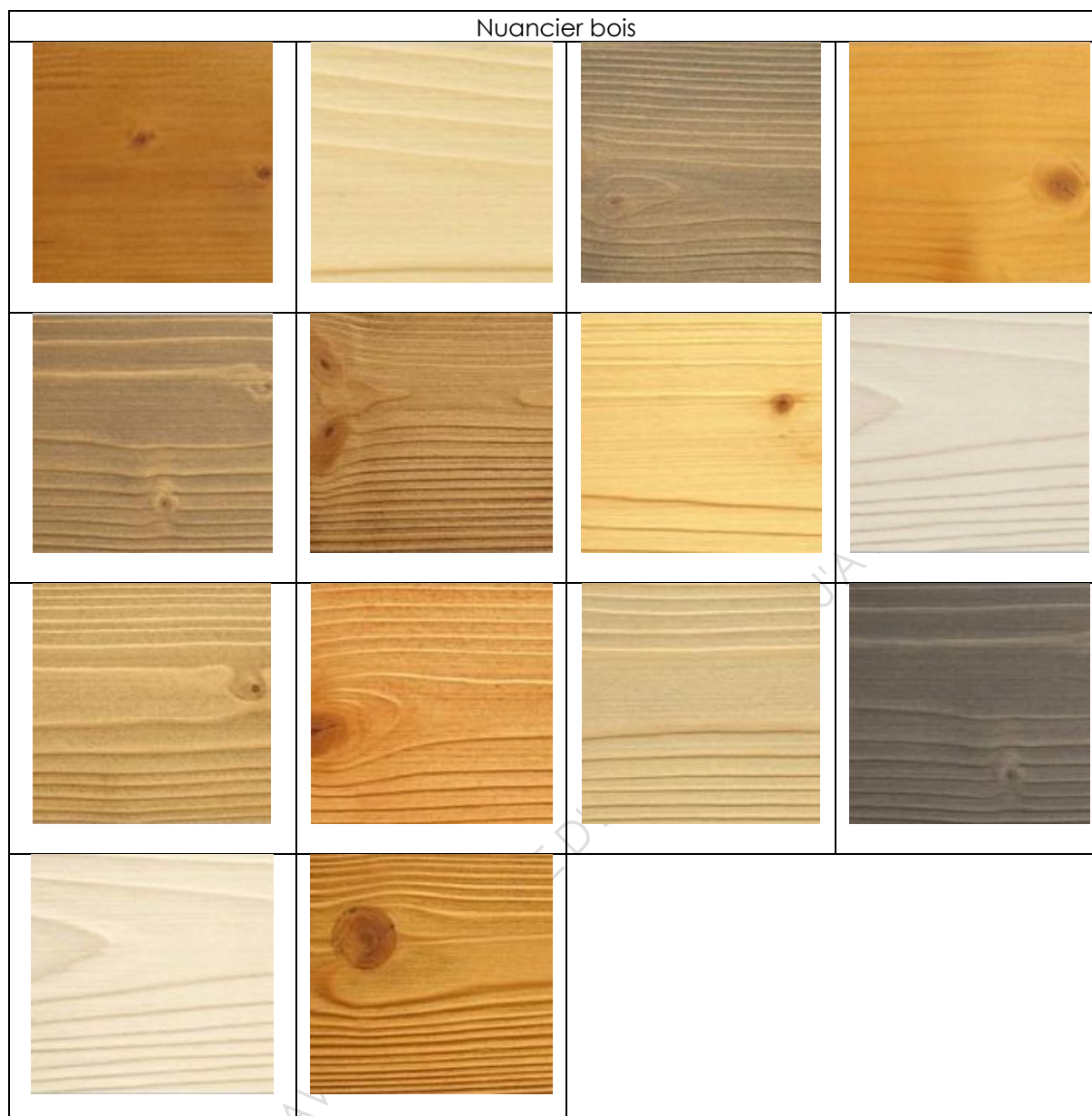


L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.



Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.



Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

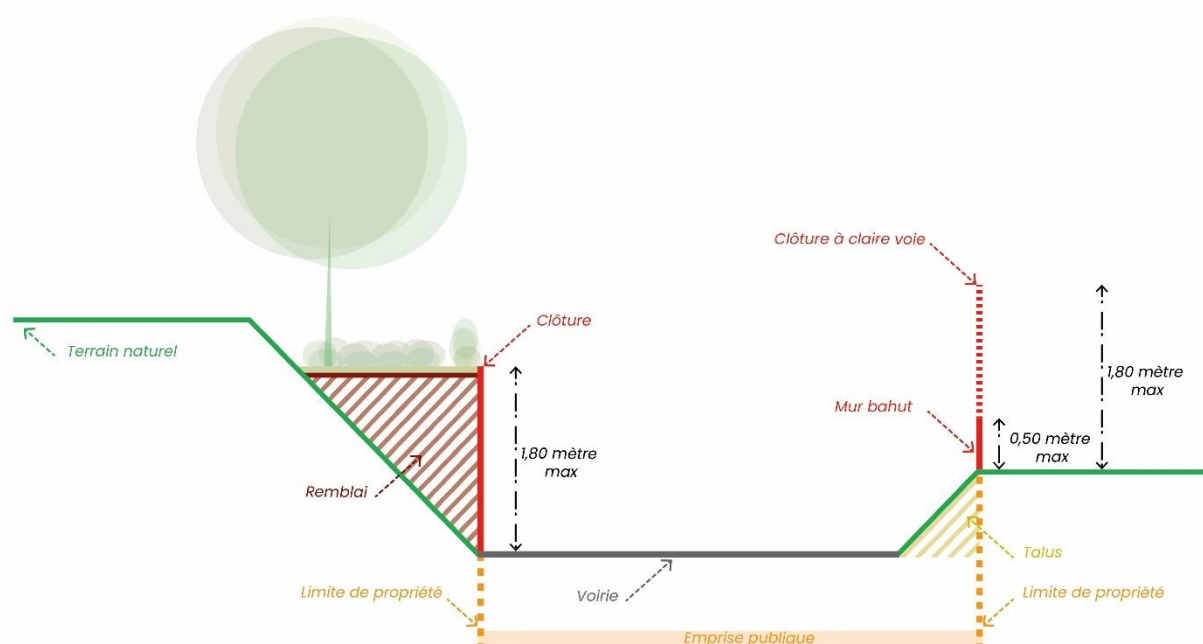
Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie) est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).



Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire, il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture en limite séparative sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- I De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées dans les trois premières années suivant l'achèvement des travaux.
- I De murs ou murs bahuts (présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre.
- I D'un dispositif à claire voie.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,50 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

De plus, sont interdits :

- I Les bâches et lames occultantes,
- I Les imitations de matériaux,
- I L'emploi à nu de matériaux faits pour être recouverts (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

Les piliers et portails devront avoir une hauteur harmonieuse. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Une harmonie entre la clôture, les piliers, les portails, et les murs du trapèze doit être démontrée. De plus, ils doivent présenter le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut ainsi que les grillages devront être réalisés en assurant une ouverture libre et permanente au sol d'une amplitude de 0,20



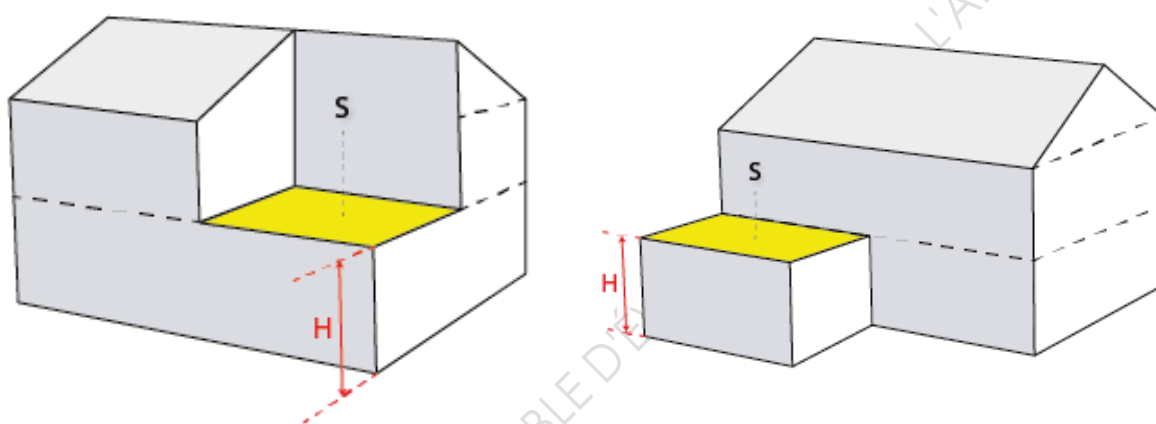
mètre par 0,20 mètre tous les 2,00 mètres. Les ouvertures ne devront pas présenter de parties saillantes ni coupantes.

Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ($S = 1/4$ de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc., sauf pour les extensions et les annexes qui pourront avoir un seul pan.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.



Éléments remarquables

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génoises, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE 2.3 – Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, non concernées par des aires de stationnement, des terrasses ou des piscines, devront être enherbées ou plantées (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes aux évolutions climatiques (sauf talus, enrochement...).

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être réalisées dans les deux ans suivant la livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Coefficient de pleine terre

Le Coefficient de pleine terre (CPT) correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé diffère selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,15
Pour les unités foncières entre 501 m² et 1000 m²	CPT = 0,25
Pour les unités foncières supérieures à 1001 m² >	CPT = 0,35

⇒ Ex. pour une parcelle de 400 m² :

- 400 x 0,15 = 60 m² de pleine terre minimum



Aires de stationnement et accès

Les aires de stationnement en surface comportant quatre emplacements ou plus devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées sera plantée de façon à constituer une lisière continue et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

Les dispositifs de récupération d'eau souples de type bâche non accolés à la construction seront protégés des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

ARTICLE 2.4 – Ub – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'État, il est exigé qu'une place de stationnement par logement.



Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation

En cas d'aménagements, d'extensions ou de surélévations à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les réhabilitations, rénovations ou de changements de destination

En cas de réhabilitation, de rénovation ou de changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Artisanat et commerce de détail - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente (hors surface d'entrepôt et de réserve). La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques

Il est exigé :

- Une place pour 10 m² de salle de restaurant entamée,
- 2 places pour 3 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est exigé une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Une obligation de pré-équipement des emplacements de stationnement et d'installation de bornes de recharge concerne les bâtiments :

- Qui comportent plus de 10 emplacements de stationnement,
- Qui sont à usage non-résidentiels, résidentiels, ou mixtes,
- Soit en cas de construction d'un bâtiment neuf,
- Soit en cas de rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment. Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins 25 % de la valeur du bâtiment, hors coût du terrain.

Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement d'au moins 10 emplacements des bâtiments à usage résidentiel doivent :

- Pré-équiper la totalité des emplacements de stationnement,
- S'assurer que les équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permettent un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place :

- Des conduits pour le passage des câbles électriques. Ils doivent être dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.



- Des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge. L'énergie électrique doit être délivrée :

- Soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques
- Soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.

Ces équipements ou ouvrages doivent être dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement. Le dimensionnement de l'alimentation électrique de l'ensemble du bâtiment tient compte de la complémentarité temporelle et du foisonnement de l'ensemble des usages, y compris les infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement des vélos

Logement

Il est exigé un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, il est exigé une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).

ARTICLE 3.2 – Ub – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau



public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc / Ucs

La zone **Uc**, correspond aux secteurs pavillonnaires des hameaux.

- Cette zone comprend un **sous-secteur Ucs**, qui correspond aux secteurs pavillonnaires des hameaux où seules les extensions et annexes limitées sont autorisées au regard du SCoT.

N.B. Les dispositions générales (Titre1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

En outre, certains secteurs de la zone U sont en partie concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable, identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du présent règlement : se reporter aux arrêtés préfectoraux de protection de captage figurant en annexe au PLU.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 – Uc / Ucs – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdites ou soumises à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Uc	Zone Ucs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Hébergement		Autorisé sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit	Interdit
	Hôtels	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé sous conditions



Destinations	Sous-destinations	Zone Uc	Zone Ucs
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 7 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé	Autorisé sous conditions

Complément concernant destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols :

Pour les zones Uc et Ucs

Sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 3 et à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisé.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitation légère de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Pour les zones Uc et Ucs

Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- Dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative,
- À condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.



Pour la zone Uc

Artisanat et commerces de détail :

Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerces de détail sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

Restauration

Les constructions à sous-destination de restauration sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

Pour la zone Ucs

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées ou autorisées à la date d'approbation du PLU, à destination et sous-destination d'habitation (comprenant des logements et des hébergements), artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, bureau et cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées :

- Des extensions aux constructions existantes ou autorisées dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m² d'emprise au sol supplémentaire et sans création de nouveaux logements.
- Une annexe isolée supplémentaire, dans la limite de 30,00 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU et sans création de nouveaux logements.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- Le changement de destination est autorisé entre les destinations et sous destinations autorisées dans la zone et sans création de nouveaux logements.

SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.



ARTICLE 2.1 – Uc / Ucs – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites).

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Le long des routes départementales et hors agglomération, les marges de recul reportées au plan de zonage doivent être respectées.

Piscines

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2,00 mètres par rapport des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

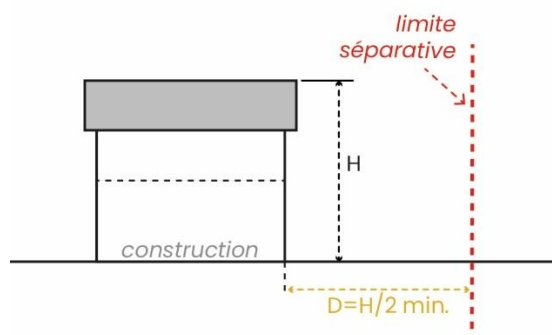
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

La distance (D) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude



(H) entre ces deux points sans être inférieure à 5,00 mètres ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 5$ ou $D = H / 2 \geq 5,00$ mètres).



De plus, l'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives sous deux conditions remplies concomitamment :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excédera pas 8,00 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 4,00 mètres.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \leq 2,00$ mètres).

Piscines

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifiée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà



de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Pour toutes les constructions (hors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale est fixée à 6,00 mètres et 6,50 mètres en cas de remblai autorisé et défini ci-après.

De plus, les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

Annexes isolées (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 4,00 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre le long des voies publiques et des limites séparatives.

ARTICLE 2.2 – Uc / Ucs – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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

Architecture durable

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.



Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

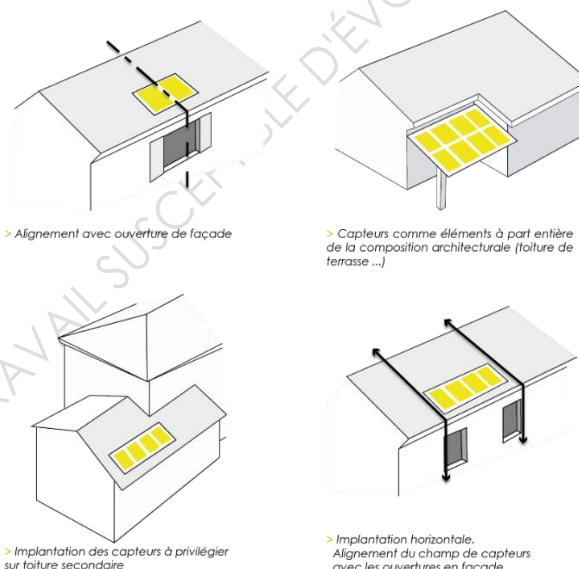
Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.



Topographie

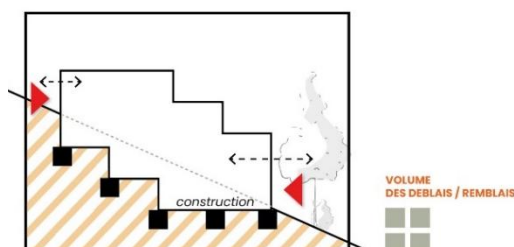
La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

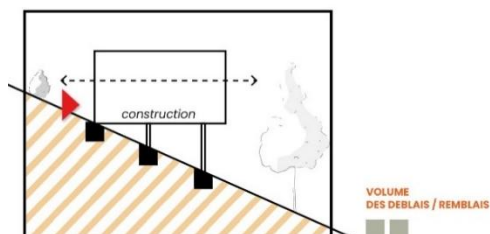
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des



constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Les serres, châssis et vérandas pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.



Nuancier de couleurs			

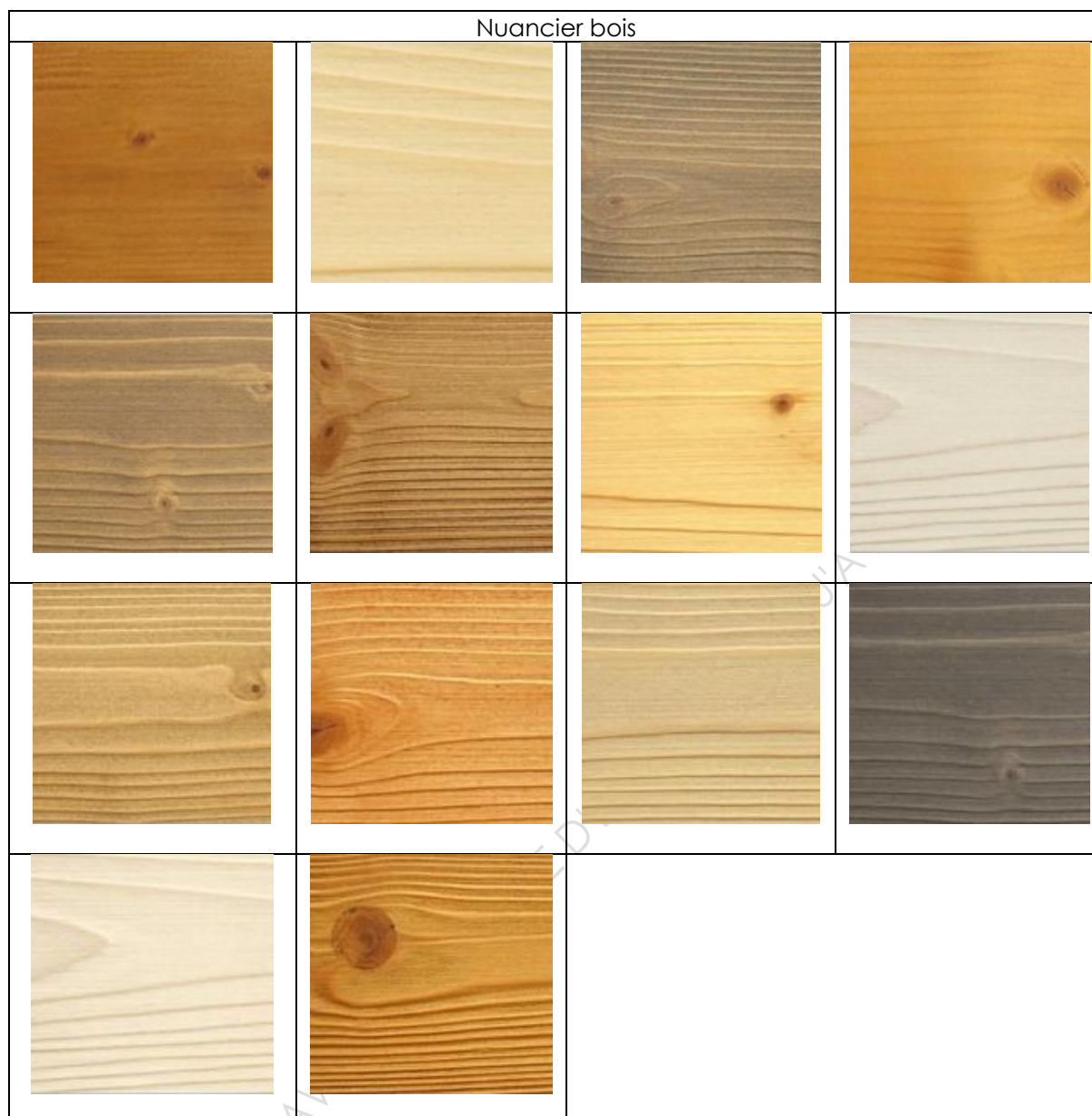


L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.



Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.



Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

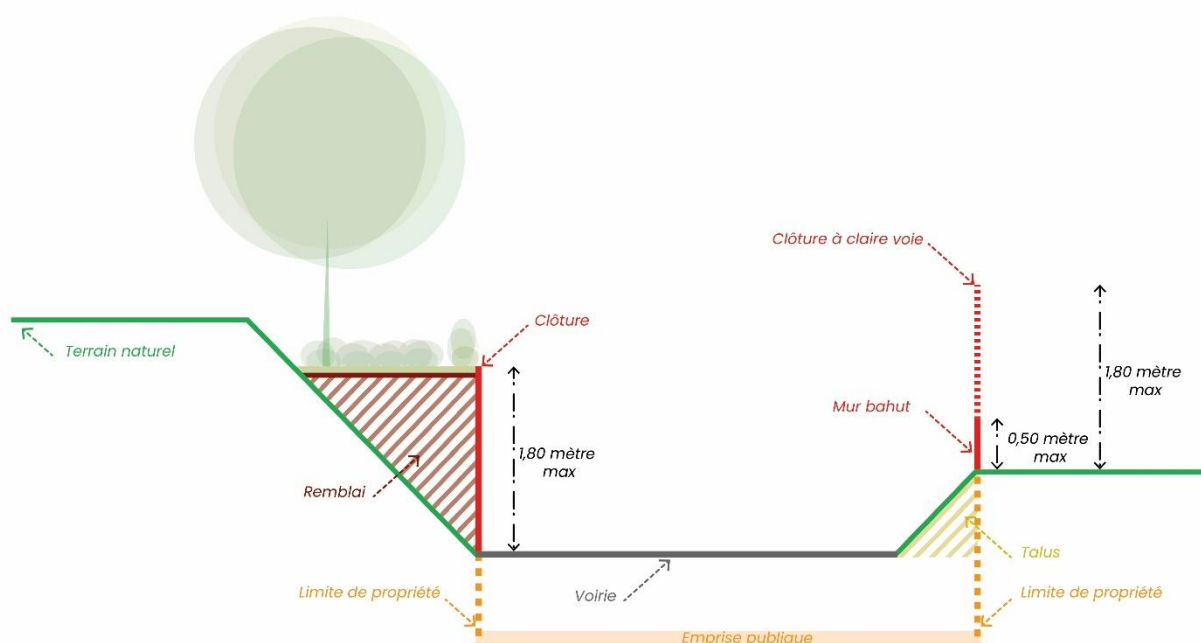
Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie) est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).





Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire, il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture en limite séparative sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées dans les trois premières années suivant l'achèvement des travaux.
- De murs ou murs bahuts (présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre.
- D'un dispositif à claire voie.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,50 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

De plus, sont interdits :

- Les bâches et lames occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être recouverts (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

Les piliers et portails devront avoir une hauteur harmonieuse. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Une harmonie entre la clôture, les piliers, les portails, et les murs du trapèze doit être démontrée. De plus, ils doivent présenter le même aspect et la même teinte que la construction principale.

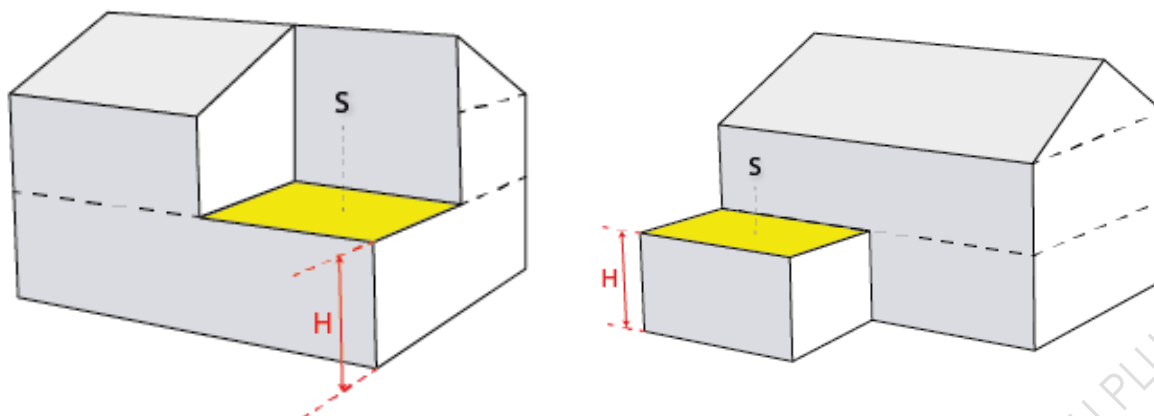
Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahuts ainsi que les grillages devront être réalisés en assurant une ouverture libre et permanente au sol d'une amplitude de 0,20 mètre par 0,20 mètre tous les 2,00 mètres. Les ouvertures ne devront pas présenter de parties saillantes ni coupantes.

Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ($S = 1/4$ de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc., sauf pour les extensions et les annexes qui pourront avoir un seul pan.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.

Éléments remarquables

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (généralités, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.



ARTICLE 2.3 – Uc / Ucs – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, non concernées par des aires de stationnement, des terrasses ou des piscines, devront être enherbées ou plantées (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes aux évolutions climatiques (sauf talus, enrochement...).

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être réalisées dans les deux ans suivant la livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Coefficient de pleine terre

Le Coefficient de pleine terre (CPT) correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé diffère selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,15
Pour les unités foncières entre 501 m² et 1000 m²	CPT = 0,25
Pour les unités foncières supérieures à 1001 m² >	CPT = 0,35

⇒ Ex. pour une parcelle de 400 m² :

- 400 x 0,15 = 60 m² de pleine terre minimum

Aires de stationnement et accès

Les aires de stationnement en surface comportant quatre emplacements ou plus devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées sera plantée de façon à



constituer une lisière continue et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

Les dispositifs de récupération d'eau souples de type bâche non accolés à la construction seront protégés des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

ARTICLE 2.4 – Uc / Ucs – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'État, il est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation

En cas d'aménagements, d'extensions ou de surélévations à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les réhabilitations, rénovations ou de changements de destination

En cas de réhabilitation, de rénovation ou de changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas sauf impossibilité technique dûment justifiée.



Artisanat et commerce de détail - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente (hors surface d'entrepôt et de réserve). La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques

Il est exigé :

- Une place pour 10 m² de salle de restaurant entamée,
- 2 places pour 3 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est exigé une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Une obligation de pré-équipement des emplacements de stationnement et d'installation de bornes de recharge concerne les bâtiments :

- Qui comportent plus de 10 emplacements de stationnement,
- Qui sont à usage non-résidentiels, résidentiels, ou mixtes,
- Soit en cas de construction d'un bâtiment neuf,
- Soit en cas de rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment. Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins 25 % de la valeur du bâtiment, hors coût du terrain.

Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement d'au moins 10 emplacements des bâtiments à usage résidentiel doivent :

- Pré-équiper la totalité des emplacements de stationnement,
- S'assurer que les équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permettent un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place :

- Des conduits pour le passage des câbles électriques. Ils doivent être dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.
- Des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge. L'énergie électrique doit être délivrée :

- Soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques
- Soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.

Ces équipements ou ouvrages doivent être dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement. Le dimensionnement de l'alimentation électrique de l'ensemble du bâtiment tient compte de la complémentarité



temporelle et du foisonnement de l'ensemble des usages, y compris les infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement des vélos

Logement

Il est exigé un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, il est exigé une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – Uc / Ucs – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).

ARTICLE 3.2 – Uc / Ucs – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).



Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone Ue, correspond à des secteurs d'activités économiques.

N.B. Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 - Ue – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdites ou soumises à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit



Complément concernant destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols :

Sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 3 et à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisé.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitation légère de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- Dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative,
- À condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE 2.1 – Ue – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites).



Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

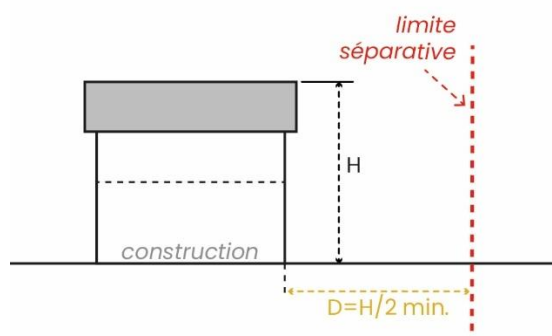
Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

La distance (D) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans être inférieure à 5,00 mètres ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 5$ ou $D = H / 2 \geq 5,00$ mètres sauf en cas de limite de zone où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à 10,00 mètres.





De plus, l'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives sous deux conditions remplies concomitamment :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excédera pas 8,00 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 4,00 mètres.

Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \leq 2,00$ mètres).

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

Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifiée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Pour toutes les constructions (hors des équipements d'intérêt collectif et services publics)

La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

De plus, les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

Annexes isolées (hors piscine)

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 4,00 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).



Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre le long des voies publiques et des limites séparatives.

ARTICLE 2.2 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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

Architecture durable

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

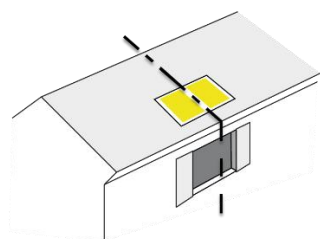
Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

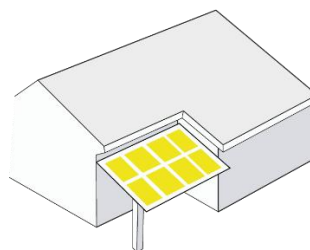
- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



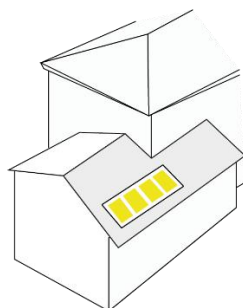
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



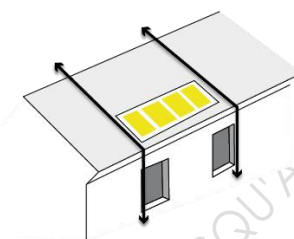
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Topographie

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

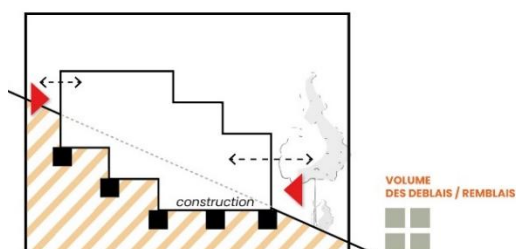
Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).



Implantation recommandée / privilégiée

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

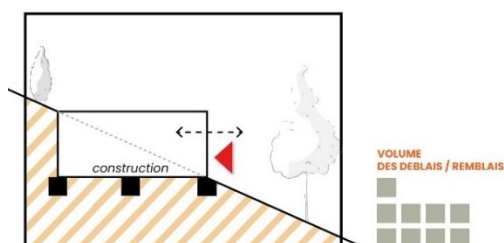
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

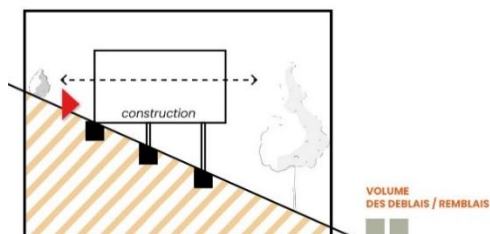
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Les serres, châssis et vérandas pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.



Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.

Nuancier de couleurs			



Nuancier de couleurs			

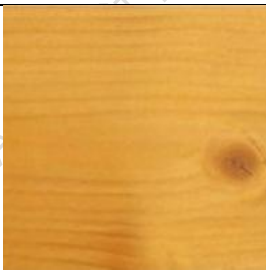
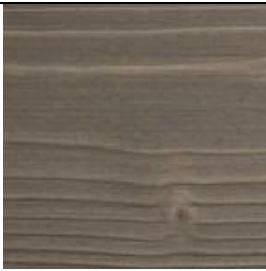


L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.

Nuancier bois			
			
			
			
			

Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.



Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.

Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

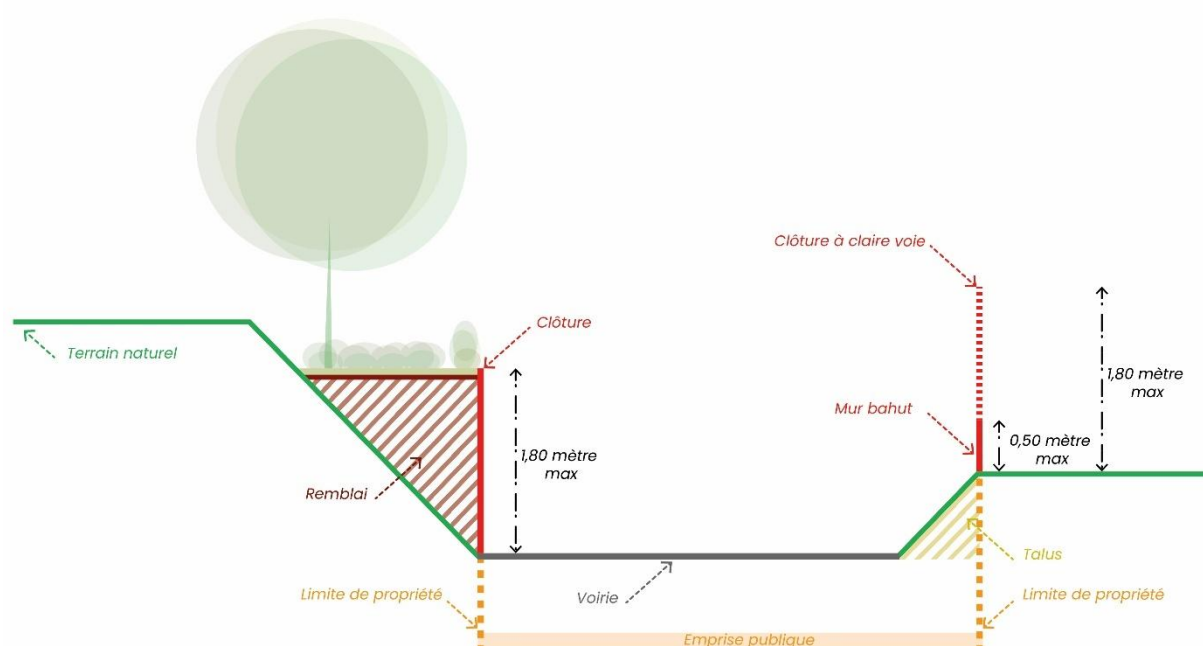
Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).



Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire, il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture en limite séparative sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées dans les trois premières années suivant l'achèvement des travaux.
- De murs ou murs bahuts (présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre.
- D'un dispositif à clair voie.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,50 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

De plus, sont interdits :

- Les bâches et lames occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être recouverts (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

Les piliers et portails devront avoir une hauteur harmonieuse. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Une harmonie entre la clôture, les piliers, les portails, et les murs du trapèze doit être démontrée. De plus, ils doivent présenter le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahuts ainsi que les grillages devront



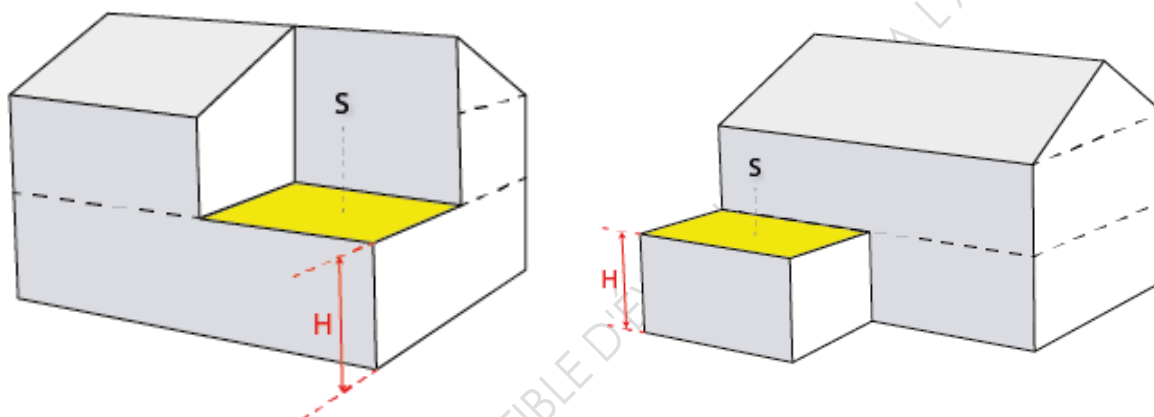
être réalisés en assurant une ouverture libre et permanente au sol d'une amplitude de 0,20 mètre par 0,20 mètre tous les 2,00 mètres. Les ouvertures ne devront pas présenter de parties saillantes ni coupantes.

Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ($S = 1/4$ de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures seront à deux pans sauf pour les extensions et les annexes qui pourront avoir un seul pan.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.



Éléments remarquables

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (général, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE 2.3 – Ue – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, non concernées par des aires de stationnement, non occupées par des terrasses, devront être enherbées ou plantées (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes aux évolutions climatiques (sauf talus, enrochement...).

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être réalisées dans les deux ans suivant la livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Coefficient de pleine terre

Le Coefficient de pleine terre (CPT) correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé est de 0,15.

Ex. pour une parcelle de 400 m² :

$$- 400 \times 0,15 = 60 \text{ m}^2 \text{ de pleine terre minimum}$$

Aires de stationnement et accès

Les aires de stationnement en surface comportant quatre emplacements ou plus devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.



Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées sera plantée de façon à constituer une lisière continue et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

Les dispositifs de récupération d'eau souples de type bâche non accolés à la construction seront protégés des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

ARTICLE 2.4 – Ue – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Artisanat et commerce de détail – Commerce de gros – Industrie - Entrepôt

Il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente (hors surface d'entrepôt et de réserve). La règle la plus contraignante s'applique.

Bureau - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Centre de congrès et d'exposition

Il est exigé une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Une obligation de pré-équipement des emplacements de stationnement et d'installation de bornes de recharge concerne les bâtiments :

- Qui comportent plus de 10 emplacements de stationnement,
- Qui sont à usage non-résidentiels, résidentiels, ou mixtes,
- Soit en cas de construction d'un bâtiment neuf,



- I Soit en cas de rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment. Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins 25 % de la valeur du bâtiment, hors coût du terrain.

Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement d'au moins 10 emplacements des bâtiments à usage résidentiel doivent :

- I Pré-équiper la totalité des emplacements de stationnement,
- I S'assurer que les équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permettent un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place :

- I Des conduits pour le passage des câbles électriques. Ils doivent être dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.
- I Des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge. L'énergie électrique doit être délivrée :

- I Soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques
- I Soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.

Ces équipements ou ouvrages doivent être dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement. Le dimensionnement de l'alimentation électrique de l'ensemble du bâtiment tient compte de la complémentarité temporelle et du foisonnement de l'ensemble des usages, y compris les infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement des vélos

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de 3 places pour 100m² de surface de plancher entamée pour les constructions à destination d'activités économiques.



SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – Ue – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).

ARTICLE 3.2 – Ue – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

La zone UL, correspond à un espace de loisirs à Orfeuille.

N.B. Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 - UL – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdites ou soumises à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 7 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé



Complément concernant destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 3 et à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisé.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitation légère de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- Dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative,
- À condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE 2.1 – UL – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites).



Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

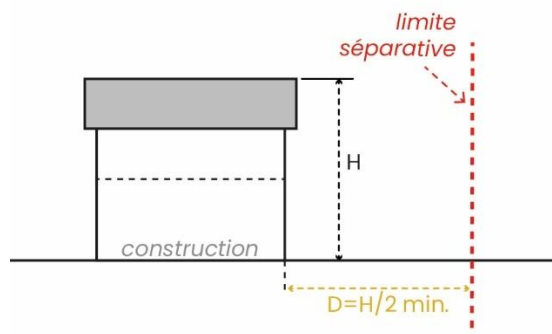
Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

La distance (D) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans être inférieure à 4,00 mètres ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 4$ ou $D = H / 2 \geq 4,00$ mètres).



De plus, l'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,



- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

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

Non réglementée.

Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

De plus, les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

ARTICLE 2.2 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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

Architecture durable

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.



Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

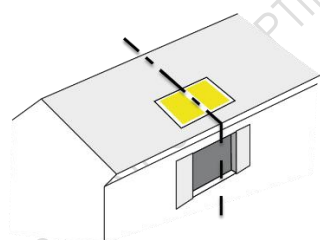
Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

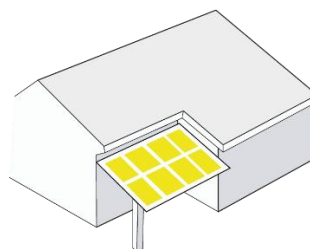
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

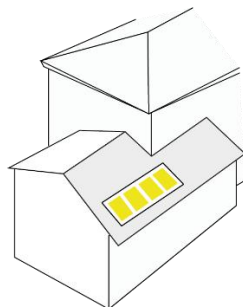
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



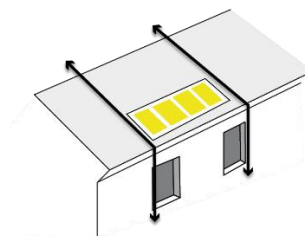
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour



la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Topographie

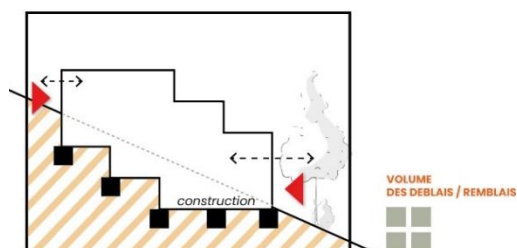
La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

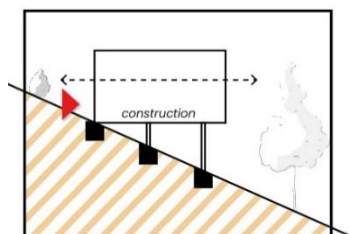
CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations



SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



VOLUME
DES DÉBLAIS / REMBLAIS

AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Les serres, châssis et vérandas pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.



Nuancier de couleurs			



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.



Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.



Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

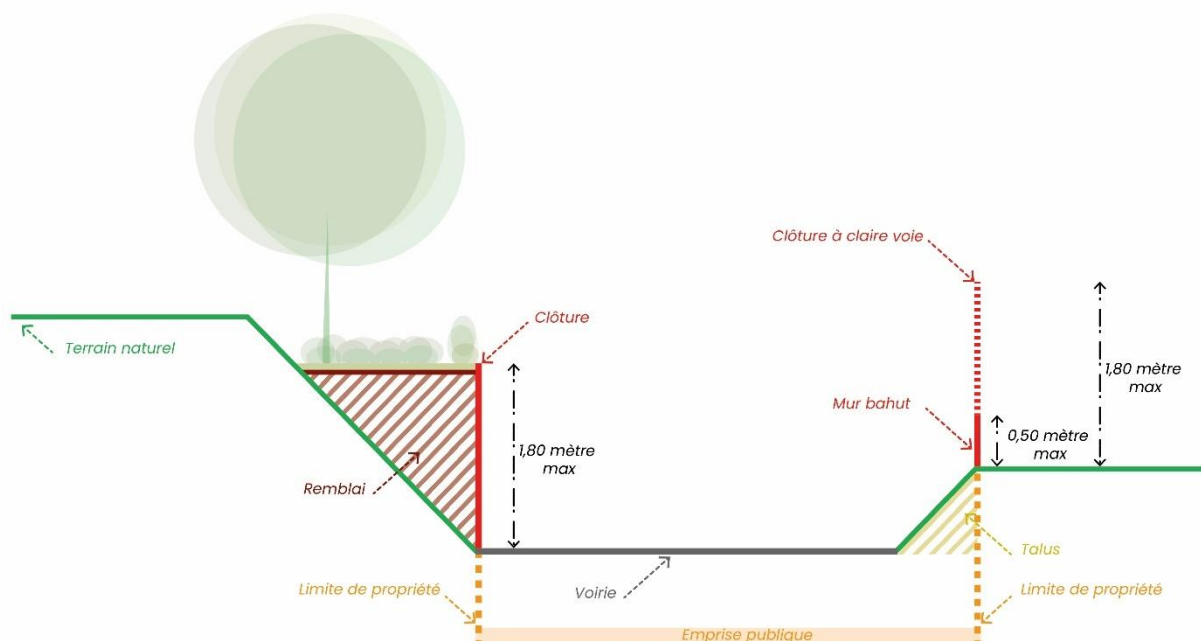
Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).



Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire, il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture en limite séparative sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées dans les trois premières années suivant l'achèvement des travaux.
- De murs ou murs bahuts (présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre.
- D'un dispositif à claire voie.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,50 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

De plus, sont interdits :

- Les bâches et lames occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être recouverts (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

Les piliers et portails devront avoir une hauteur harmonieuse. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Une harmonie entre la clôture, les piliers, les portails, et les murs du trapèze doit être démontrée. De plus, ils doivent présenter le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut ainsi que les grillages devront



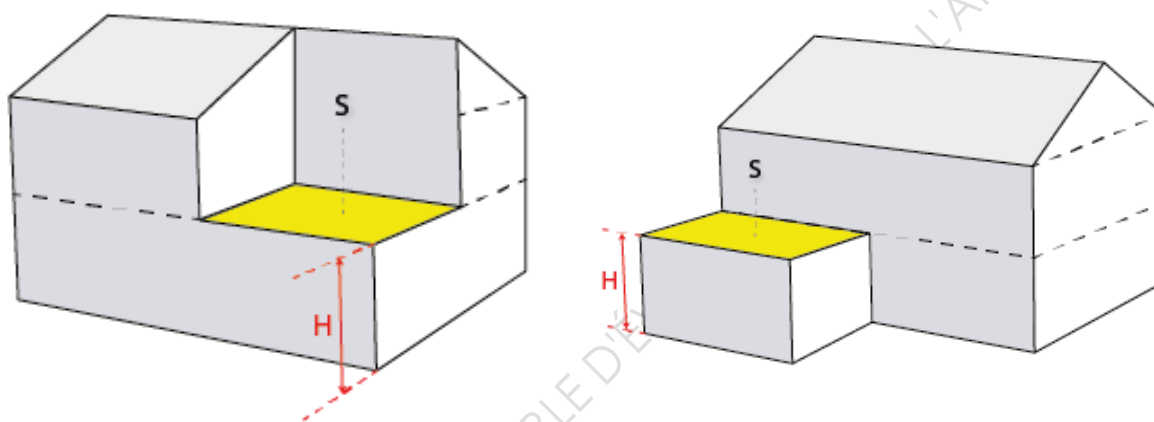
être réalisés en assurant une ouverture libre et permanente au sol d'une amplitude de 0,20 mètre par 0,20 mètre tous les 2,00 mètres. Les ouvertures ne devront pas présenter de parties saillantes ni coupantes.

Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ($S = 1/4$ de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.

Éléments remarquables

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génoises, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité



démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE 2.3 – UL – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, non concernées par des aires de stationnement, des terrasses ou des piscines, devront être enherbées ou plantées (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes aux évolutions climatiques (sauf talus, enrochement...).

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être réalisées dans les deux ans suivant la livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Aires de stationnement et accès

Les aires de stationnement en surface comportant quatre emplacements ou plus devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées sera plantée de façon à constituer une lisière continue et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque



végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

Les dispositifs de récupération d'eau souples de type bâche non accolés à la construction seront protégés des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

ARTICLE 2.4 – UL – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente (hors surface d'entrepôt et de réserve). La règle la plus contraignante s'applique.

Cinéma

Il est exigé une place pour 10 sièges

Restauration

Il est exigé une place pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Centre de congrès et d'exposition

Il est exigé une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Une obligation de pré-équipement des emplacements de stationnement et d'installation de bornes de recharge concerne les bâtiments :

- Qui comportent plus de 10 emplacements de stationnement,
- Qui sont à usage non-résidentiels, résidentiels, ou mixtes,
- Soit en cas de construction d'un bâtiment neuf,



- I Soit en cas de rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment. Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins 25 % de la valeur du bâtiment, hors coût du terrain.

Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement d'au moins 10 emplacements des bâtiments à usage résidentiel doivent :

- I Pré-équiper la totalité des emplacements de stationnement,
- I S'assurer que les équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permettent un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place :

- I Des conduits pour le passage des câbles électriques. Ils doivent être dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.
- I Des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge. L'énergie électrique doit être délivrée :

- I Soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques
- I Soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.

Ces équipements ou ouvrages doivent être dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement. Le dimensionnement de l'alimentation électrique de l'ensemble du bâtiment tient compte de la complémentarité temporelle et du foisonnement de l'ensemble des usages, y compris les infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement des vélos

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de 1 place pour 75m² de surface de plancher entamée.



SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – UL – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).

ARTICLE 3.2 – UL – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »



RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUB

La zone AUB, correspond aux secteurs dédiés à la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels en conformance de la seconde couronne urbaine de Charpey.

N.B. Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 - AUB – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdits ou soumis à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone AUB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit



Destinations	Sous-destinations	Zone Aub
primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

Complément concernant destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols :

Sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 3 et à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitation légère de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Artisanat et commerces de détail :

Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition :

- Que l'activité artisanale ou le commerce de détail soit intégré ou accolé à la construction principale et que la surface soit limitée à 100 m² d'emprise au sol,
- Que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerces de détail sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

Restauration

Les constructions à sous-destination de restauration sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, tranquillité) pour les habitations.

SECTION 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.



ARTICLE 2.1 - Aub – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites).

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Règle générale

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer lorsque l'ordre continu prédomine, sinon elles respecteront un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'une marge de recul est mentionnée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter selon la marge de recul définie.

Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2,00 mètres des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \leq 2,00$ mètres).



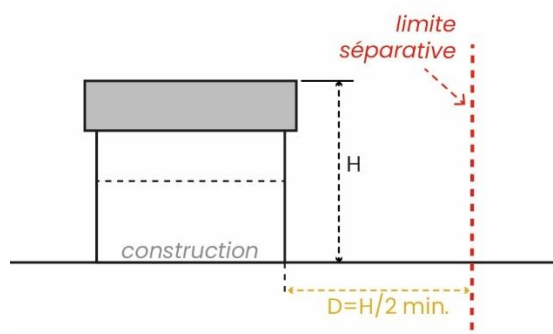
Piscines

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2,00 mètres par rapport des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative. Sinon, la distance (D) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans être inférieure à 3,00 mètres ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 3$ ou $D = H / 2 \geq 3,00$ mètres).



De plus, l'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Annexes isolées

Les annexes isolées peuvent s'implanter entre 0 et 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives sous deux conditions remplies concomitamment :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excédera pas 8,00 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 4,00 mètres.

Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \leq 2,00$ mètres).

Piscines

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 5,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifiée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même



si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Pour toutes les constructions (hors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale est fixée à 7,30 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

Annexes isolées (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 4,00 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre le long des voies publiques et des limites séparatives.

ARTICLE 2.2 – Aub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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

Architecture durable

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.



Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

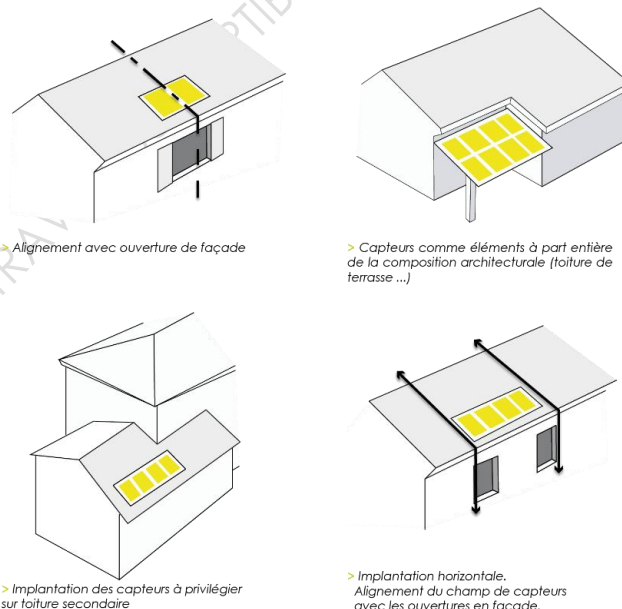
Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.



Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Topographie

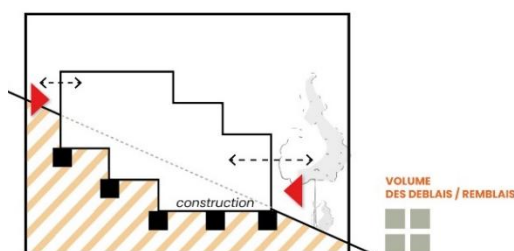
La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

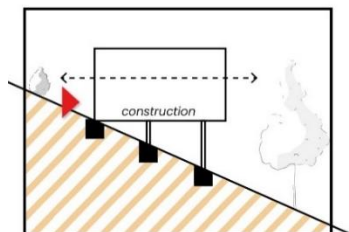
CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations



SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



VOLUME
DES DÉBLAIS / REMBLAIS

AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Les serres, châssis et vérandas pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.



Nuancier de couleurs			



Nuancier de couleurs			

L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.

Nuancier bois			



Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.

Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.



La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

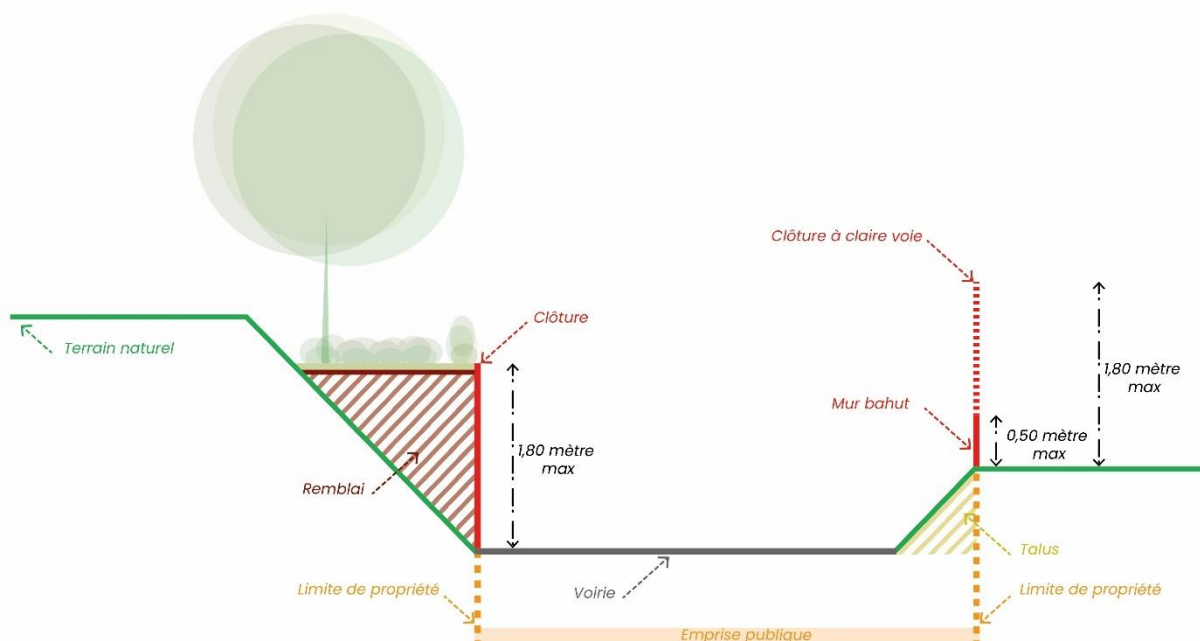
Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).



Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire, il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture en limite séparative sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées dans les trois premières années suivant l'achèvement des travaux.



- De murs ou murs bahuts (présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie) est limitée à 1,80 mètre.
- D'un dispositif à claire voie.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,50 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

De plus, sont interdits :

- Les bâches et lames occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être recouverts (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

Les piliers et portails devront avoir une hauteur harmonieuse. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Une harmonie entre la clôture, les piliers, les portails, et les murs du trapèze doit être démontrée. De plus, ils doivent présenter le même aspect et la même teinte que la construction principale.

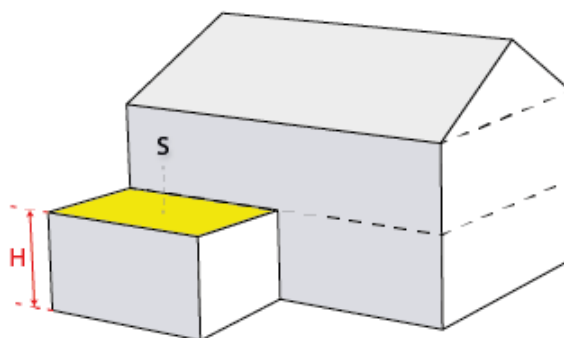
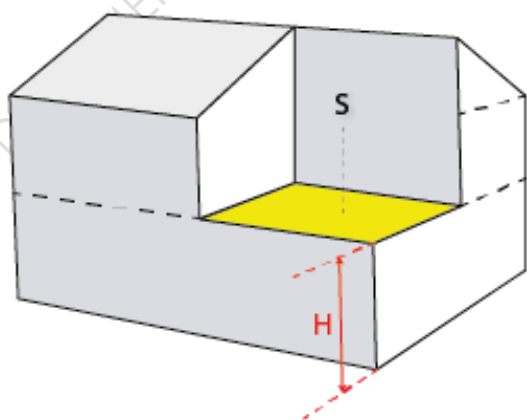
Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahuts ainsi que les grillages devront être réalisés en assurant une ouverture libre et permanente au sol d'une amplitude de 0,20 mètre par 0,20 mètre tous les 2,00 mètres. Les ouvertures ne devront pas présenter de parties saillantes ni coupantes.

Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ($S = 1/4$ de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc., sauf pour les extensions et les annexes qui pourront avoir un seul pan.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les faîtages devront être perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveau (avec une tolérance de plus ou moins 15%).

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.

Éléments remarquables

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génoises, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE 2.3 – Aub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, non concernées par des aires de stationnement, des terrasses ou des piscines, devront être enherbées ou plantées (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes aux évolutions climatiques (sauf talus, enrochement...).

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.



Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être réalisées dans les deux ans suivant la livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Aires de stationnement et accès

Les aires de stationnement en surface comportant quatre emplacements ou plus devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées sera plantée de façon à constituer une lisière continue et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

Les dispositifs de récupération d'eau souples de type bâche non accolés à la construction seront protégés des vues par un masque végétal composé d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes et diversifiées.

ARTICLE 2.4 – Aub – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.



Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'État, il est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation

En cas d'aménagements, d'extensions ou de surélévations à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher. Puis, au-delà, une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Pour les réhabilitations, rénovations ou de changements de destination

En cas de réhabilitation, de rénovation ou de changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Artisanat et commerce de détail - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente (hors surface d'entrepôt et de réserve). La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques

Il est exigé :

- Une place pour 10 m² de salle de restaurant entamée,
- 2 places pour 3 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est exigé une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Une obligation de pré-équipement des emplacements de stationnement et d'installation de bornes de recharge concerne les bâtiments :

- Qui comportent plus de 10 emplacements de stationnement,
- Qui sont à usage non-résidentiels, résidentiels, ou mixtes,
- Soit en cas de construction d'un bâtiment neuf,
- Soit en cas de rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment. Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins 25 % de la valeur du bâtiment, hors coût du terrain.

Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement d'au moins 10 emplacements des bâtiments à usage résidentiel doivent :



- Pré-équiper la totalité des emplacements de stationnement,
- S'assurer que les équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permettent un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place :

- Des conduits pour le passage des câbles électriques. Ils doivent être dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.
- Des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge. L'énergie électrique doit être délivrée :

- Soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques
- Soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.

Ces équipements ou ouvrages doivent être dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement. Le dimensionnement de l'alimentation électrique de l'ensemble du bâtiment tient compte de la complémentarité temporelle et du foisonnement de l'ensemble des usages, y compris les infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Stationnement des vélos

Logement

Il est exigé un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, il est exigé une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail

Pour toute nouvelle construction, il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – Aub – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).



ARTICLE 3.2 – Aub – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES « A »



RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A, correspond à des zones où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

N.B. Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

En outre, certains secteurs de la zone A sont en partie concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable, identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du présent règlement : se reporter aux arrêtés préfectoraux de protection de captage figurant en annexe au PLU.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 - A – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdites ou soumises à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit



Destinations	Sous-destinations	Zone A
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 7 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, activités, usages et affectations des sols ci-après à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, 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 affouillements et exhaussements en zone A sont autorisés uniquement s'ils sont :

- Strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration ;
- Ou bien lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la limite de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel (annexes, bâtiments agricoles, voiries, etc.) sur leur terrain d'assiette et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de son espace de bon fonctionnement et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau.

Exploitation agricole

Les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production et le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être implantées dans un périmètre de 40,00 mètres autour du bâtiment d'exploitation, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Les serres, à condition d'être liées à l'exploitation agricole.

Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dont l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, ces constructions devront être situées à proximité d'un bâtiment agricole.



Logement

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées et les constructions régulièrement autorisées, mais non encore édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de logements :

- Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et à condition que la surface de la construction existante soit supérieure à 40 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol totale (habitation existante, extensions, annexes accolées et isolées) ne devra pas dépasser 250 m².
- Des annexes isolées, dans la limite de 30,00 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créée. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale. L'emprise au sol totale (habitation existante, extensions, annexes accolées et isolées) ne devra pas dépasser 250 m².
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol. La totalité de la piscine devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- Une seule piscine est autorisée par habitation et le nombre total d'annexes (y compris les piscines) est limité à 2.

La limite de 250 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension ou sans annexe accolée de bâtiments existants ou de réhabilitation.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (listés dans les dispositions générales du présent règlement) et identifié sur le règlement graphique est autorisé vers la destination habitation.

SECTION 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.



Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE 2.1 - A – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites).

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Prescriptions particulières

Le long des routes départementales et hors agglomération, les marges de recul reportées au plan de zonage doivent être respectées.

Piscines

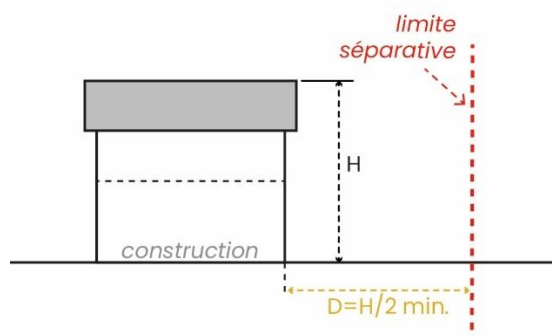
Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2,00 mètres par rapport des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 4$) ou $D = H / 2 \geq 4$ mètres.



Constructions en limite de zone U ou AU

La marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à 10,00 mètres. Sont exclues de cette règle les extensions des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Piscines

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 8,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifiée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Annexes isolées (hors piscine)

La hauteur des annexes isolées se limite à une hauteur maximale de 4,00 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).



Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre le long des voies publiques et des limites séparatives.

Pour les habitations :

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

Pour toutes les autres constructions (hors des équipements d'intérêt collectif et services publics)

La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

ARTICLE 2.2 – A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Pour toutes les constructions

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Est considéré comme constructions voisines, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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

Architecture durable

Uniquement pour les habitations

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

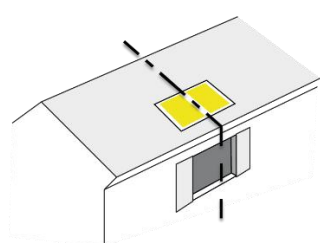


Pour toutes les constructions

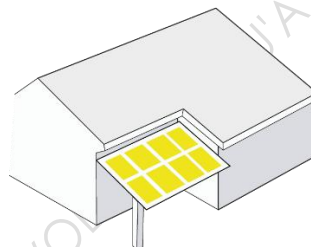
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

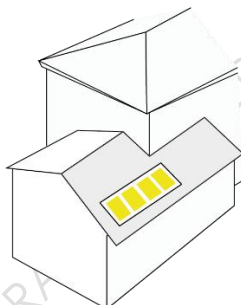
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



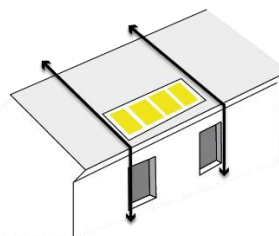
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les éoliennes domestiques isolées sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.



Les éoliennes domestiques en façades sont autorisées à condition que leur hauteur, par rapport au faîtage, soit inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Topographie

Pour toutes les constructions

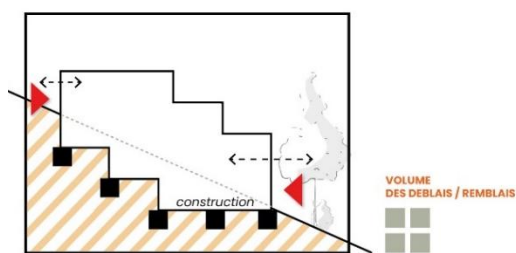
La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

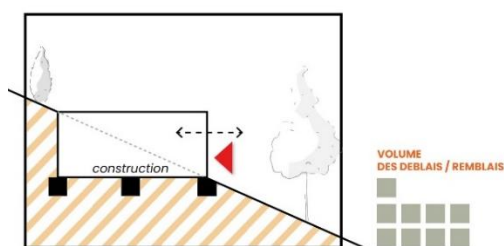
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

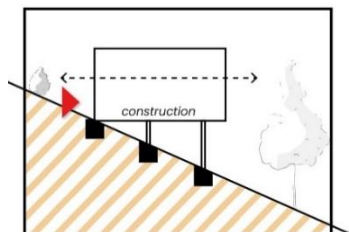
CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations



SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Pour toutes les constructions

Les serres, châssis, vérandas et tunnels agricoles pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Uniquement pour les habitations

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures est proscrite



sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.

Nuancier de couleurs			



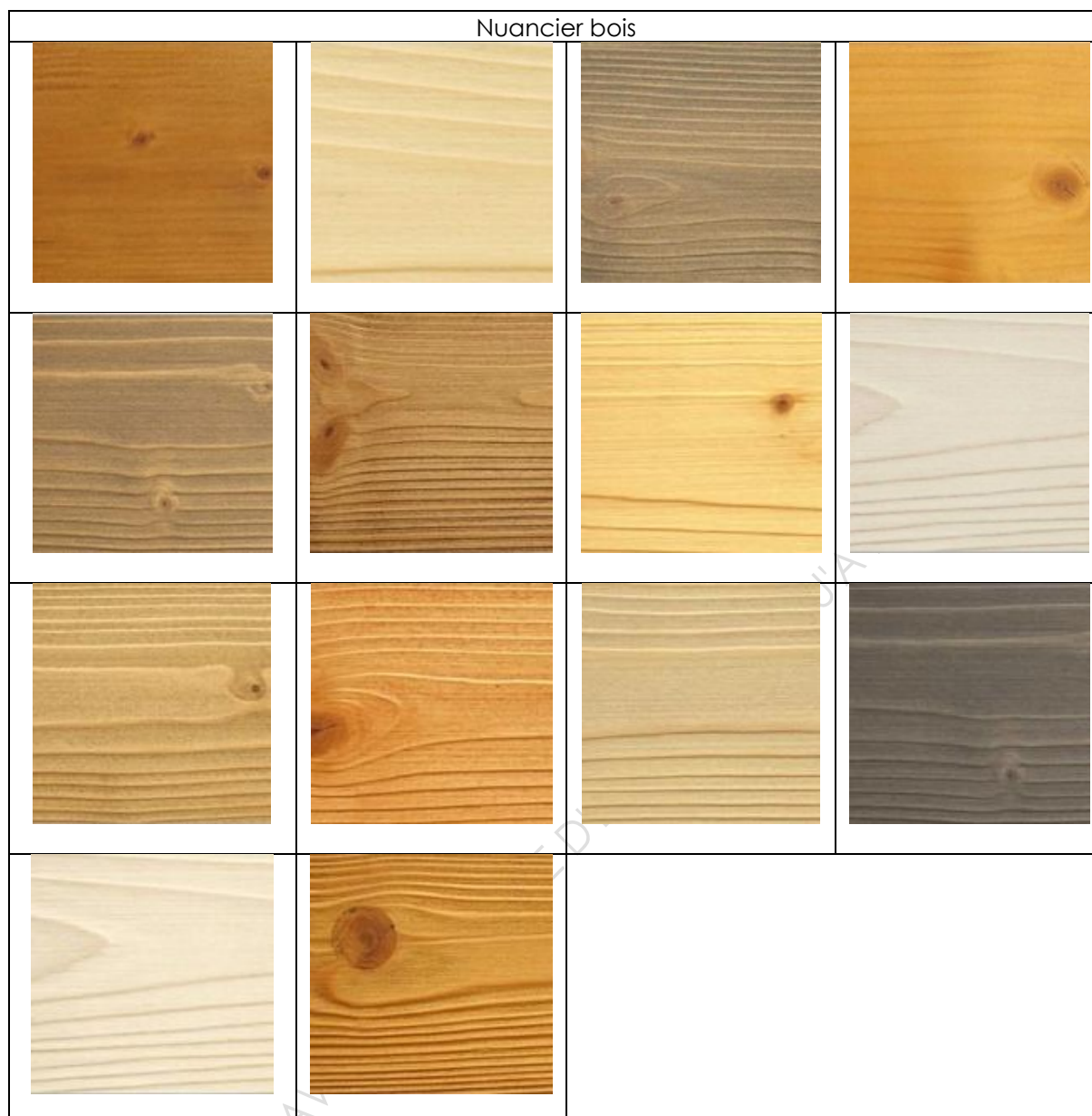
L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Pour toutes les constructions

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.



Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.

Uniquement pour les habitations

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.



Pour toutes les constructions

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.

Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Uniquement pour les habitations

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Pour toutes les constructions

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes (or exceptions mentionnées à l'article L372-1 du Code de l'Environnement) :

- Ne pas dépasser 1,20 mètre de hauteur ;
- Être posées à 0,30 mètre au-dessus de la surface du sol ;
- Ne pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;
- Être composées de grillages à larges mailles.

Aspect des toitures

Pour toutes les constructions

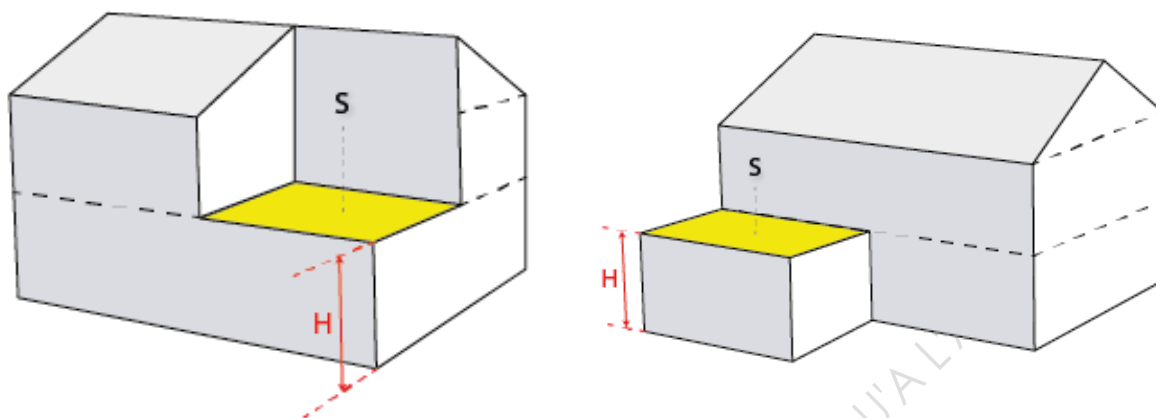
Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Uniquement pour les habitations

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :



- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. Les extensions et les annexes accolées pourront avoir un seul pan.

L'orientation des faîtages sera parallèle aux courbes de niveau afin de respecter le caractère concentrique de l'urbanisation du centre ancien du village de Charpey.

Pour toutes les constructions

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Uniquement pour les exploitations agricoles

Pour les constructions à destination agricole, les toitures de couleur rouge sont autorisées.

Uniquement pour les habitations

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.



Éléments remarquables

Pour toutes les constructions

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (général, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Pour toutes les constructions

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE 2.3 – A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle complète du bâtiment ou de la construction (sauf voie d'accès) depuis tous points publics ou privés.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Uniquement pour les habitations

Coefficient de pleine terre

Le Coefficient de pleine terre (CPT) correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé diffère selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,15
Pour les unités foncières entre 501 m² et 1000 m²	CPT = 0,25
Pour les unités foncières supérieures à 1001 m² >	CPT = 0,35

⇒ Ex. pour une parcelle de 400 m² :

- 400 x 0,15 = 60 m² de pleine terre minimum



ARTICLE 2.4 – A – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les changements de destination et les constructions nouvelles à destination d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans les autres cas

Le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

Stationnement des vélos

Logement

Il est exigé un espace clos composé d'au moins une place par logement.

SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – A – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).

ARTICLE 3.2 – A – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.



Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N ET NL

La zone N, correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique et où sont autorisés les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

La zone N comprend un sous-secteur :

- **La zone NI1**, correspond à l'espace d'accueil du golf et accueillant une activité économique de restauration en sus. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée.

N.B. Les dispositions générales (Titre1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone (notamment les prescriptions relatives aux zones humides ...).

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

En outre, certains secteurs de la zone N sont en partie concernées par les périmètres de protection des captages d'eau potable, identifiés par une frame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du présent règlement : se reporter aux arrêtés préfectoraux de protection de captage figurant en annexe au PLU.

SECTION 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1.1 – N / NL – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés, interdites ou soumises à condition particulière

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zone NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Interdit
	Exploitation forestière	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit



Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zone NL
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit
	Hôtels	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 7 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit

Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions – zones N et NL

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, activités, usages et affectations des sols ci-après à condition qu'ils ne soient 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 affouillements et exhaussements en zone N et NL sont autorisés uniquement s'ils sont :

- Strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration ;
- Ou bien lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la limite de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel (annexes, bâtiments agricoles, voiries, etc.) sur leur terrain d'assiette et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de son espace de bon fonctionnement et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau.

Exploitation agricole – uniquement en zone N

Les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production et le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate liée à une activité d'élevage. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être implantées dans un périmètre de 40,00 mètres autour du bâtiment d'exploitation, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.



- Les serres, à condition d'être liées à l'exploitation agricole.

Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dont l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, ces constructions devront être situées à proximité d'un bâtiment agricole.

Exploitation forestière – uniquement en zone N

Les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation forestière, à condition qu'elles ne soient 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.

Logement – uniquement en zone N

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées et les constructions régulièrement autorisées, mais non encore édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de logements :

- Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et à condition que la surface de la construction existante soit supérieure à 40 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol totale (habitation existante et extensions et annexes accolées) ne devra pas dépasser 250 m².
- Des annexes isolées, dans la limite de 30,00 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créée. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol. La totalité de la piscine devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- Une seule piscine est autorisée par habitation et le nombre total d'annexes (y compris les piscines) est limité à 2.

La limite de 250 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension ou sans annexe accolée de bâtiments existants ou de réhabilitation.

Équipements d'intérêt collectif et services publics – zones N et NL

La destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Uniquement en zone NL, les parkings devront être en matériaux drainant et non imperméabilisés.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – zones N et NL

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,



- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Restauration - uniquement en NL

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées et les constructions régulièrement autorisées, mais non encore édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de restauration :

- Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,
- Des annexes isolées, dans la limite de 30,00 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créée.

Changement de destination – zones N et NL

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (listés dans les dispositions générales du présent règlement) et identifié sur le règlement graphique est autorisé vers la destination habitation.

SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nonobstant les articles 2.1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE 2.1 – N / NL – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions :

L'implantation des parties enterrées des constructions nouvelles est libre (les constructions sous le domaine public ou une propriété voisine restent néanmoins interdites). Néanmoins, dans le secteur de la Motte castrale jusqu'aux rues des Fossés et Grande Rue, les constructions souterraines et/ou enterrées sont interdites.

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants ou autorisés à l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU ou autorisés à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques.



- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Prescriptions particulières

Le long des routes départementales et hors agglomération, les marges de recul reportées au plan de zonage doivent être respectées.

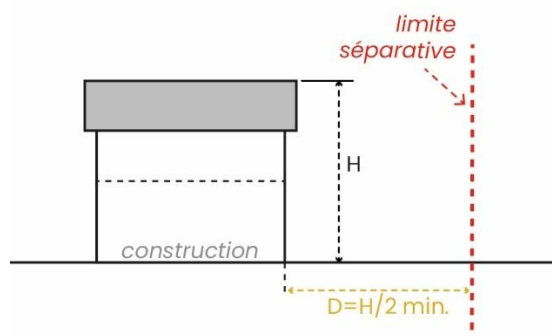
Piscines

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2,00 mètres par rapport des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($D \geq 1/2 H$ et $D \geq 4$) ou $D = H / 2 \geq 4$ mètres.



Constructions en limite de zone U ou AU

La marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à 10,00 mètres. Sont exclues de cette règle les extensions des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



Piscines

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 8,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Hauteur

Lorsqu'une construction légalement édifiée ou autorisée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Annexes isolées (hors piscine)

La hauteur des annexes isolées se limite à une hauteur maximale de 4,00 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre le long des voies publiques et des limites séparatives.

Pour les habitations :

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

Pour toutes les autres constructions (hors des équipements d'intérêt collectif et services publics)

La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.



ARTICLE 2.2 – N / NL – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture et intégration à l'environnement

Pour toutes les constructions

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Est considéré comme constructions voisines, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

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

Architecture durable

Uniquement pour les habitations

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé vers des dispositifs d'infiltration tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d'infiltration, etc., qui assureront l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

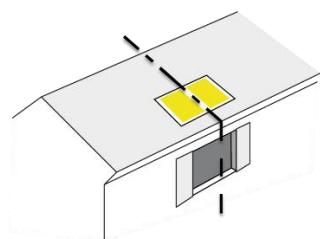
Pour toutes les constructions

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

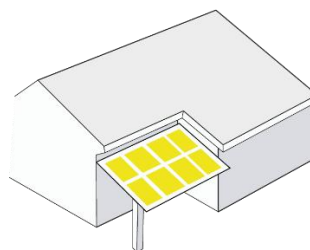
- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- D'autres implantations pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



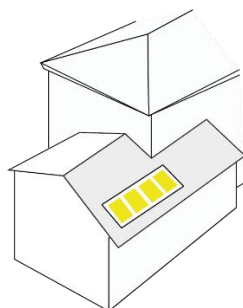
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



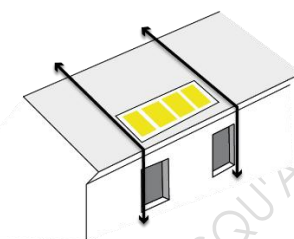
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les brise-soleil ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,30 mètres et à condition de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, etc.) ou sur les propriétés voisines.

Les éoliennes domestiques isolées sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Les éoliennes domestiques en façades sont autorisées à condition que leur hauteur, par rapport au faîtage, soit inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Topographie

Pour toutes les constructions

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé. Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension

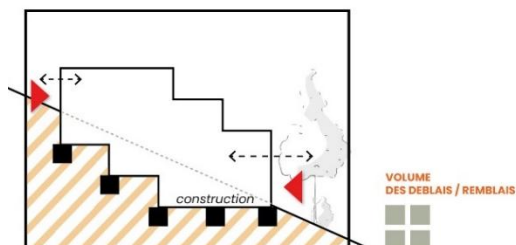


des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

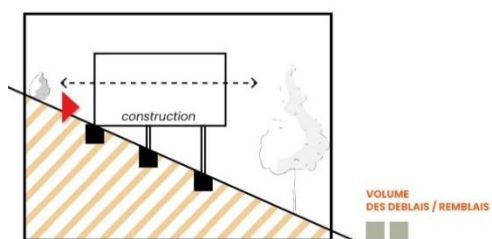
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

SE SURELEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES

- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.



Aspect des façades

Pour toutes les constructions

Les serres, châssis, vérandas et tunnels agricoles pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sauf pour les équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Uniquement pour les habitations

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et conforme au nuancier de couleurs ci-dessous. Un nuancier est disponible en mairie pour s'assurer de la conformité de la couleur.

Nuancier de couleurs			
			
			



Nuancier de couleurs			



Nuancier de couleurs	
	

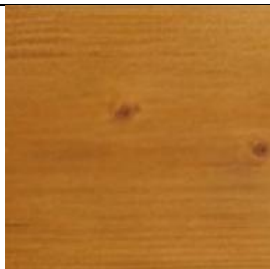
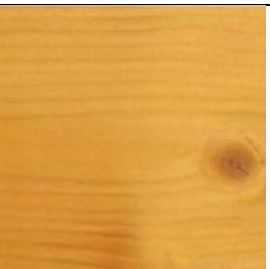
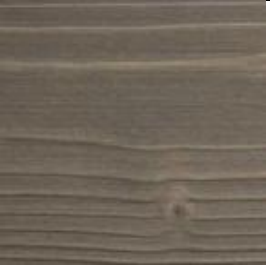
L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées à condition de respecter le nuancier. L'utilisation de plusieurs matériaux est autorisée ; ils pourront être de couleurs différentes.

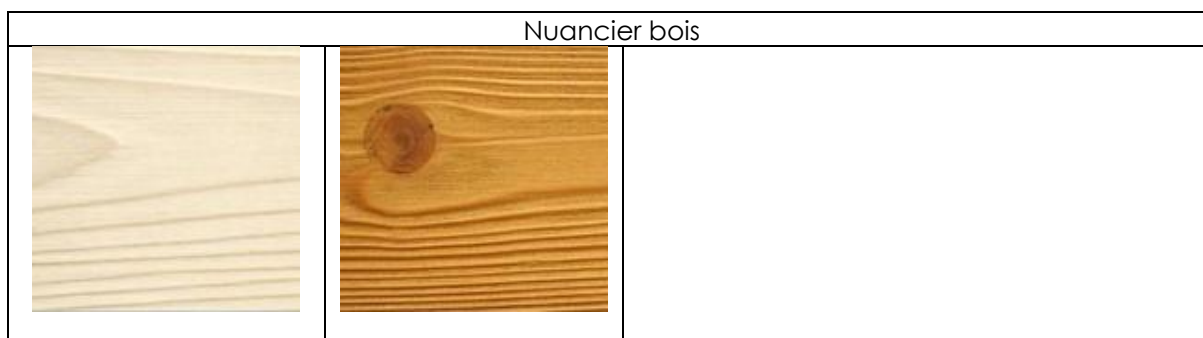
Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Pour toutes les constructions

Les teintes vives, foncées, bleutées, noires et grises (hors aspect bois) sont interdites.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier bois, la teinte originelle du bois utilisé est admise.

Nuancier bois			
			
			
			



Les imitations de matériaux présentant un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région sont interdites.

Uniquement pour les habitations

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons d'impossibilité technique, ils doivent être visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Pour toutes les constructions

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées même en limite d'emprise publique après accord de la collectivité.

Les façades doivent être unies (sans motif, dessin, ou autre représentation graphique) sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les encadrements des ouvertures ne sont pas concernés par cette règle.

Menuiseries, gouttières et balcons

Uniquement pour les habitations

Les volets roulants, les brise-soleil orientables ainsi que leurs caissons sont tolérés sans débord par rapport à la façade.

Pour toutes les constructions

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noir et gris anthracite est interdite sur les menuiseries et gouttières.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.



Les couleurs, zinc et cuivre sont autorisées.

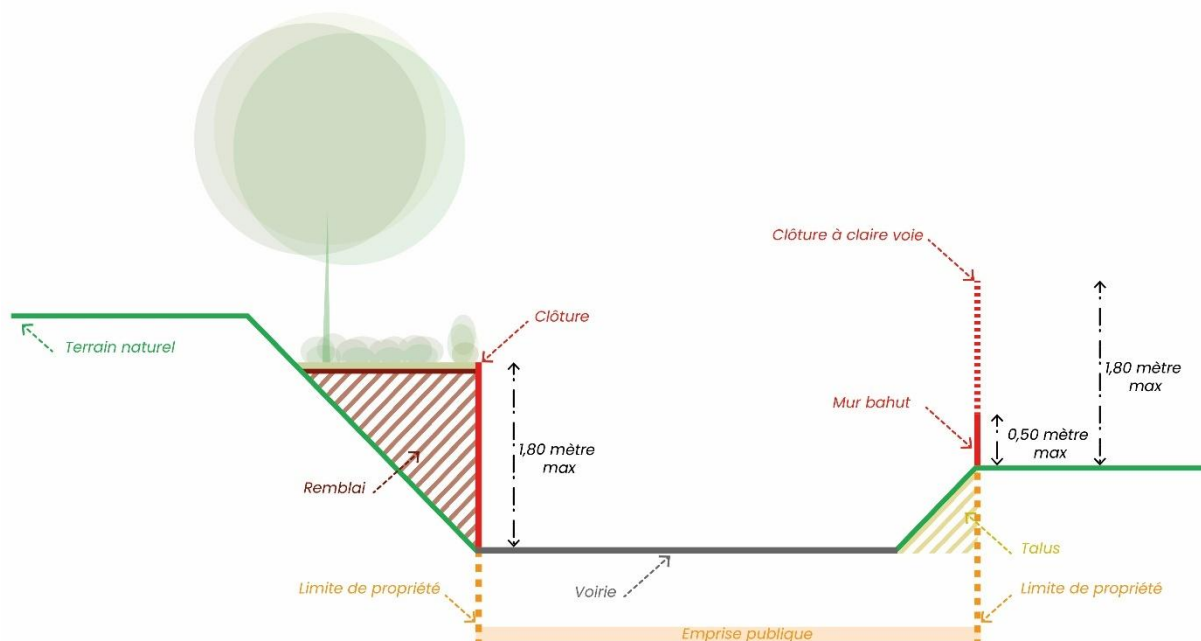
Les balcons doivent présenter un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Aspect des clôtures

Uniquement pour les habitations

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie) est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).



Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire, il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture en limite séparative sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées dans les trois premières années suivant l'achèvement des travaux.
- De murs ou murs bahuts (présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale (murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie) est limitée à 1,80 mètre.
- D'un dispositif à claire-voie.



Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,50 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

De plus, sont interdits :

- Les bâches et lames occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux faits pour être recouverts (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

Les piliers et portails devront avoir une hauteur harmonieuse. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Une harmonie entre la clôture, les piliers, les portails, et les murs du trapèze doit être démontrée. De plus, ils doivent présenter le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahuts ainsi que les grillages devront être réalisés en assurant une ouverture libre et permanente au sol d'une amplitude de 0,20 mètre par 0,20 mètre tous les 2,00 mètres. Les ouvertures ne devront pas présenter de parties saillantes ni coupantes.

Pour toutes les constructions

Les clôtures seront à claire-voie ou en dehors des secteurs soumis aux risques d'inondation, constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

Aspect des toitures

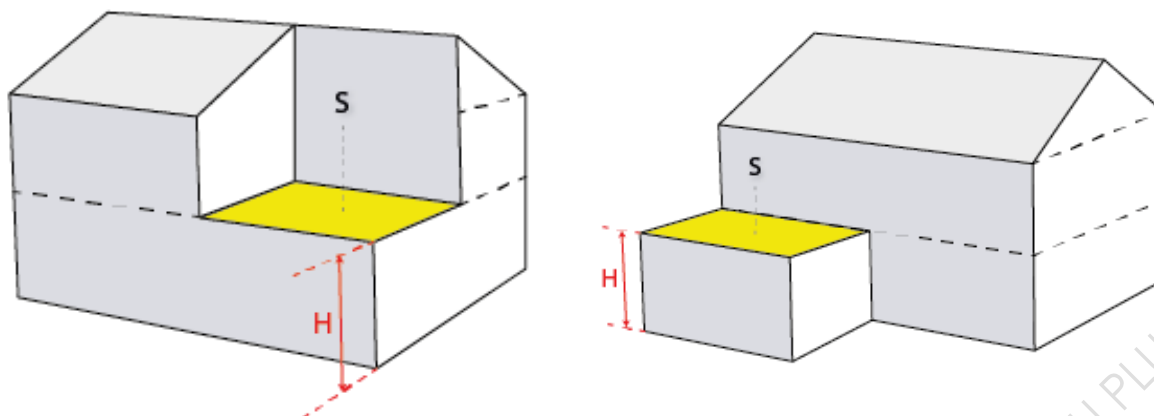
Pour toutes les constructions

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Uniquement pour les habitations

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ($S = 1/4$ de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Pour les annexes isolées, les toits plats sont autorisés sur une emprise au sol maximale de 20m². Ils devront être végétalisés, gravillonnés ou dallés. Les carports équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. Les extensions et les annexes accolées pourront avoir un seul pan.

L'orientation des faîtages sera parallèle aux courbes de niveau afin de respecter le caractère concentrique de l'urbanisation du centre ancien du village de Charpey.

Pour toutes les constructions

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe isolée doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir. Les toitures de couleur noir et gris anthracite sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent ou sombre pour les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Uniquement pour les exploitations agricoles

Pour les constructions à destination agricole, les toitures de couleur rouge sont autorisées.

Uniquement pour les habitations

Les toitures devront être d'aspect tuile. Les tuiles plates sont interdites.

Éléments remarquables

Pour toutes les constructions

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génoises, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes, fenêtre œil de bœuf...) est proscrite sauf nécessité



démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

Dispositions diverses

Pour toutes les constructions

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER JUSQU'À L'ARRÊT DU PLU



ARTICLE 2.3 – N / NL – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle complète du bâtiment ou de la construction (sauf voie d'accès) depuis tous points publics ou privés.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Uniquement pour les habitations

Coefficient de pleine terre

Le Coefficient de pleine terre (CPT) correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé diffère selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m²	CPT = 0,15
Pour les unités foncières entre 501 m² et 1000 m²	CPT = 0,25
Pour les unités foncières supérieures à 1001 m² >	CPT = 0,35

- ⇒ Ex. pour une parcelle de 400 m² :
- 400 x 0,15 = 60 m² de pleine terre minimum

ARTICLE 2.4 – N / NL – Stationnement

Stationnement de véhicules motorisés

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les changements de destination et les constructions nouvelles à destination d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.



Dans les autres cas

Le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

Stationnement des vélos

Logement

Il est exigé un espace clos composé d'au moins une place par logement.

SECTION 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 3.1 – N / NL – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (3.12, 3.13 et 3.14).

ARTICLE 3.2 – N / NL – Desserte par les réseaux

Les dispositions générales (3.9) s'appliquent en complément des règles ci-dessous.

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Cf. dispositions générales (3.9).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être raccordée. Les branchements seront enterrés.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.