

RÈGLEMENT

VERSION Approbation

14 juin 2019

Prescription

- Délibération du Conseil Municipal du : 10 / 12 / 2002

Arrêt du projet

- Délibération du Conseil Municipal du : 08 / 03 / 2005

Approbation

- Délibération du Conseil Municipal du : 20 / 12 / 2005

Révisions et modifications

- 1 : Révision n°1 du PLU prescrite le 15 / 04 / 2013

- 2 : Arrêt du Projet par Délibération du Conseil Municipal du 19 / 12 / 2017

- 3 : Aprobation par Délibération du Conseil Municipal du 14 / 06 / 2019

- 4 :

SOMMAIRE

1. LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES	5
2. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	9
3.1. NUANCIER ENDUITS DE FAÇADE	12
3.2. NUANCIER COUVERTURES	13
3.3. NUANCIER BARDAGES BOIS	14
4. ZONE UA	16
5. ZONE UB	20
6. ZONE A - AP	24
7. ZONE N - NP	28

1. LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES

ALIGNEMENT	Limite entre le domaine public et privé.
AIRE DE JEUX	Espace libre dédié aux jeux et aux loisirs.
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (cf. article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
CONSTRUCTION	Se réfère à tout type de bâti (maison individuelle, immeuble, bâtiment agricole/forestier/industriel, entrepôt...).
EMPLACEMENT RESERVE	Les emplacements réservés sont des périmètres/zones établies par la commune, ou une autre collectivité locale, afin de lui garantir la mise en place de projets publics envisagés (logements, espaces verts... (L.123-2b et C) sur ces emplacements.
ESPACES LIBRES	Ce sont l'ensemble des espaces extérieurs (les espaces verts, les plantations, les aires de stationnements, les cheminements piétons...) sauf la voirie.
EXTENSION	Agrandissement vertical et/ou horizontal de la surface et du volume d'un bâtiment quel qu'il soit (immeuble, maison, entrepôt...).
ESSENCES LOCALES VARIEES	Les essences végétales utilisées lors des aménagements des terrains devront être choisies parmi les espèces locales variées.
FAITAGE	Le faitage est la ligne de rencontre haute horizontale des deux pentes inclinées d'une toiture.
LIMITES SEPARATIVES	Il est qualifié de limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> • la limite entre deux propriétés privées ; • la limite d'une propriété privée avec une voie privée.
INSTALLATION CLASSEE	Toute exploitation industrielle, artisanale, forestière ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Note : se référer également au code de l'environnement.
PLANTATION	Tout type de massif, de haie, ou de plante individuelle vivace (ligneuse, herbacée) ou annuelle.
REHABILITATION	Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

1. LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES

<p>SURFACE DE PLANCHER (cf. article R.111-22 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; • des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; • des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; • des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; • des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; • des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle 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 ; • des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; • d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
<p>TERRAIN</p>	<p>Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant ou contiguës.</p>
<p>TERRAIN D'ASSIETTE</p>	<p>Terrain (éventuellement composé de plusieurs parcelles cadastrales) sur lequel une ou des constructions existent et constituent un ensemble, ou sur lequel le projet de construction sera implanté. Le périmètre à prendre en compte pour l'application des règles de pourcentage du Règlement du PLU, est la partie du terrain d'assiette située dans la zone constructible considérée.</p>

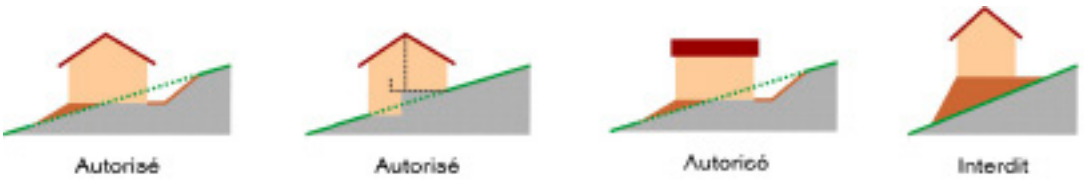
2. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

<p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (TVB, art. L.151-23 et R.151-43)</p>	<p>Quel que soit le type de zone, les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue, sauf pour les travaux, constructions et installations destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • arbres de valeur, bosquets et haies de valeur et ripisylve à maintenir et préserver ; • interdiction de planter des haies monospécifiques de type «béton vert» et ornementales, telles que des plantations de cyprès, thuya, laurier, photunia... ; • interdiction de plantation des conifères de type pins d'Alep, pins noirs d'Autriche, pins laricio, pins sylvestre et pins maritimes ; • interdiction de planter des arbustes ou couvre-sol en plantation monospécifique (haie, large massif) de type Cotoneaster, Aubépine, Cognassier du Japon et Pyracantha ; • les clôtures à ras du sol sans échappatoire pour la petite faune terrestre (hérissons, salamandres, mulots...) sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit, maintenir des ouvertures dans les clôtures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 à 15 m ; ▪ soit, positionner sa clôture à 10 cm minimum du sol. • préserver les itinéraires de promenade. <p>Pour les "réservoirs de biodiversité" à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> • interdiction de construire à l'exception des "zones d'implantation" des extensions et les annexes des constructions dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.
<p>Secteurs soumis à la protection des zones humides (art. L.151-23 et R.151-43)</p>	<p>Quel que soit le type de zone, les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs soumis à la protection des zones humides définis sur les Pièces Graphiques du Règlement à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des travaux, constructions et installations destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; ▪ des "zones d'implantation" pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (article L151-12 du code de l'urbanisme) ; ▪ sous réserve que ces projets de construction et installations fassent l'objet d'une étude démontrant la prise en compte des impacts potentiels sur le caractère humide de la zone. <ul style="list-style-type: none"> • interdiction de construction en tout genre et d'extension de construction existante ou toute forme de travaux ou d'aménagement portant atteinte à leur préservation, leur bon état écologique et leur équilibre hydraulique ... et de ce fait leur pérennité ; • interdiction de comblement, d'affouillement, d'exhaussement, d'assèchement, et de dépôts en tout genre pouvant porter atteinte à leur préservation, excepté les travaux nécessaires liés à gestion de l'eau et permettant d'accroître leur valorisation et préservation ; • interdiction de planter et d'introduire toutes espèces végétales susceptibles de porter atteinte à leur préservation, leur bon état écologique et leur équilibre hydraulique et de ce fait leur pérennité.
<p>Espaces Boisés Classés (art. L.113-1, L.113-2 et R.151-31)</p>	<p>Les Espaces Boisés Classés définis sur les Pièces Graphiques du Règlement conformément aux dispositions des articles R.151-31 et L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. • Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier».
<p>Sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur (art. L.151-19)</p>	<p>Dans les sites et secteurs identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de la protection, de la conservation et de la mise en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sont interdits : les nouvelles constructions à destination d'habitation ; • toute mesure de protection, de sauvegarde et de mise en valeur doivent être prises pour protéger les éléments du petit patrimoine identifiés (croix, lavoirs...).

2. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

<p>Articles 2-1 Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Les règles décrites dans les articles 2-1 de l'ensemble des zones du PLU s'appliquent «en tout point» des constructions, c'est à dire en prenant en compte l'ensemble des parties d'un bâtiment ou d'une construction, comme les débords de toit par exemple.</p>
<p>Articles 2-2 Aspect extérieur des constructions (art. R.111-27)</p>	<p>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.</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; • les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,20 mètres par rapport au terrain naturel ; • les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel ; • l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit ; • les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites. La restauration devra se faire dans l'esprit du bâtiment d'origine ; • les bardages, parements de façade et éléments de toiture d'aspect brillant sont interdits ; • les couleurs ton sur ton pour les bardages et toitures des bâtiments liés à l'exploitation agricole et pour les bâtiments liés aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés. <p>Façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les enduits, les rejointoiements et les crépis respecteront les teintes inscrites au nuancier du règlement d'urbanisme du PLU dédié ; • pour les bâtiments agricoles, les couleurs des enduits de façade devront être compatibles avec le nuancier du règlement d'urbanisme du PLU dédié ; • les bardages bois seront autorisés sous condition du respect des principes constructifs traditionnels de l'architecture locale. Les façades mixtes bois et enduits sont autorisées ; • l'aspect chalets en rondin de bois est interdit. <p>Toitures et couvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les couvertures seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>type tuiles de teinte rouge ou compatible avec le nuancier du règlement dédié ;</i> ▪ <i>type cuivre ou métallique autorisés pour tous types de constructions et sous réserve du respect du nuancier toiture et bardage métalliques ;</i> ▪ <i>mise en place de panneaux solaires autorisée sous réserve qu'ils soient installés sans saillie apparente sur le corps du bâtiment principal ;</i> ▪ <i>les toits terrasses et les toitures végétalisées sont autorisés.</i> • à l'exception d'extension des bâtiments existants, les pentes des toitures doivent être inférieures à 40%. <p>Ouvertures et menuiseries :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les menuiseries seront de tons discrets, ton blanc ou ton bois et harmonisées sur l'ensemble du bâtiment. Les huisseries seront de tons discrets, ton blanc ou ton bois et harmonisées sur l'ensemble du bâtiment.

2. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

	<p>Implantation des bâtiments suivant la pente</p>  <p>The diagrams illustrate four scenarios of building placement on a slope. Each diagram shows a house on a slope with a dashed line indicating the roofline. The first three scenarios are labeled 'Autorisé' (Authorized) and the fourth is labeled 'Interdit' (Prohibited).</p>
<p>Articles 2-3 Essences végétales interdites</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction de planter des haies monospécifiques de type «béton vert» et ornementales, telles que des plantations de cyprès, thuya, laurier, photunia... • Interdiction de plantation des conifères de type pins d'alep, pins noirs d'autriche, pins laricio, pins sylvestre et pins maritimes. • Interdiction de planter des arbustes ou couvre-sol en plantation monospécifique (haie, large massif) de type cotoneaster, aubépine, cognassier du japon et pyracantha.

3.1. NUANCIER ENDUITS DE FAÇADE

GAMME DE COULEURS : ENDUITS DE FAÇADE















GAMME DE COULEURS : ENDUITS DE SOUBASSEMENT AUTORISÉS



3.2. NUANCIER COUVERTURES

Les types de couvertures doivent être compatibles avec les modèles présentés ci-après

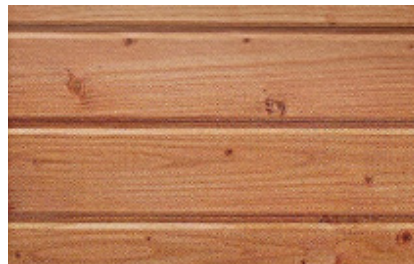
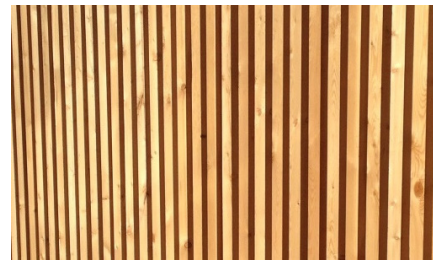
GAMME DE COULEURS : ENDUITS DE SOUBASSEMENT AUTORISÉS

<p>coloris paysage</p>	<p>coloris patrimoine</p>	<p>colori vieilli nuancé sur fond rouge</p>
		
<p>coloris vieilli flammé rustique</p>	<p>coloris vieilli rouge nuancé</p>	<p>coloris vieilli flammé rustique</p>
		
<p>coloris vieilli nuancé sur fons rouge</p>	<p>coloris paysage</p>	<p>coloris brumaire</p>
		
<p>coloris vieilli rouge nuancé</p>	<p>coloris rouge uni</p>	<p>coloris ardoisé</p>
		

3.3. NUANCIER BARDAGES BOIS

TOUS TYPES DE BÂTIMENTS

Les bardages bois seront compatibles avec les exemples ci-après, d'ordonnement vertical ou horizontal



4. ZONES UA

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

<p>RAPPEL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone UA est une zone urbaine mixte de type bourg et villages.
<p>Section 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	
<p>1-1. INTERDICTIONS</p>	<p>Sont interdites, les nouvelles constructions et installations destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'exploitation agricole et forestière ; • aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : • l'industrie ; • aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; • aux caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus, sauf s'ils sont installés dans un local clos. <p>Autres types d'interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toute construction ou dépôt d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ; • l'ouverture et l'exploitation de carrières ; • les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou des aménagements paysagers ou hydrauliques ; • l'installation d'antennes hertziennes sur des mats isolés.
<p>1-2. LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> - EBC (Espaces Boisés Classés) - Risques - Servitude inconstructibilité - Conditions particulières - Plantations, affouillements... - Changement destination bâtiments zones A et N - Secteurs de transfert de constructibilité 	<p>Les commerces et activités de service sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous réserve que les nuisances apportées (auditives, olfactives et visuelles) ne présentent pas un caractère grave. <p>Constructions et installations agricoles existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation, l'extension limitée et la reconstruction après sinistre des constructions et installations liées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve que les nuisances apportées (auditives, olfactives et visuelles) ne présentent pas un caractère grave pour l'environnement urbain. <p>Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que par exemple : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés aux garages et stations services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc ; • à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. <p>L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il en résulte pour le voisinage, une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</p> <p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles.</i>

4. ZONES UA

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

1-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Destination, sous-destination et majorations possibles en fonction des destinations
- Règles différenciées entre le rdc et les étages supérieurs
- Diversité commerciale
- Majorations possibles en fonction des destinations (habitat, logements sociaux, intermédiaires)
- Emplacements réservés logements
- Taille minimale des programmes de logement et pourcentage des programmes par catégorie

Sans objet.

Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation
- Hauteur (mini/maxi)
- Emprise au sol (mini/maxi)

par rapport :

- aux voies et emprises publiques
- aux limites séparatives
- aux autres constructions sur une même propriété

en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

- plan masse 3D

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- implantation libre ;
- sauf indications particulières sur les Pièces Graphiques du Règlement.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- implantation libre.

Hauteur des constructions et installations :

- hauteur maximale de 10 mètres au faitage (Rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles) :
 - *sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faitage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant ;*
 - *sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 10 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine ;*
 - *sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.*

Hauteur des clôtures :

- les clôtures de toute nature auront une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Emprise au sol :

- Sans objet.

2-2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Règles alternatives volumétriques insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
- Caractéristiques architecturales des façades, toitures, clôtures
- Patrimoine bâti et paysager
- Performances énergétiques et environnementales (renforcées)
- Majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur)
- Règles différenciées entre le rdc et étages supérieurs (risques d'inondation et de submersion)

Voir règles communes à toutes les zones.

4. ZONES UA

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

2-3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : proportion minimale de l'unité foncière (espace équivalent de pleine terre)
- Réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir
- Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
- Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine
- Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Clôtures : continuités écologiques ou écoulement des eaux

Plantations :

- les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées :
 - voir liste des essences interdites dans les Règles Communes à Toutes les Zones.

Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés :
 - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles ;
- les clôtures à ras du sol sans échappatoire pour la petite faune terrestre (hérissons, salamandres, mulots...) sont interdites :
 - soit, maintenir des ouvertures dans les clôtures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 à 15 m ;
 - soit, positionner sa clôture à 10 cm minimum du sol.

2-4. STATIONNEMENT

- Préciser le type ainsi que les principales caractéristiques
- Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement
- Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans certains secteurs

Sans objet.

Section 3

Equipements et réseaux

3-1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
- Tracé et dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public
- Emplacements réservés aux voies publiques (destination et collectivités, services et organismes publics bénéficiaires)
- Zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. ZONES UA

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

3-2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;
- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Emplacements réservés aux ouvrages publics (destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires)
- Secteurs où des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés

Eau potable :

- lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Assainissement :

- dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement ;
- un dispositif séparatif (eaux usées, eaux pluviales) jusqu'en limite de propriété obligatoire compatible avec un raccordement ultérieur au réseau séparatif devra être réalisé, s'il est unitaire au moment de la réalisation de la construction.

Eaux usées :

- les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoirement lorsqu'il existe, sinon un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif devra être réalisé.

Eaux pluviales :

- les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces au sol imperméabilisées seront récupérées dans un dispositif individuel approprié dont la capacité sera proportionnelle à la superficie des toitures de la construction. Le trop plein sera évacué dans le réseau public collecteur lorsqu'il existe. Le débit de fuite du trop plein devra être au maximum de 2,5 litres par seconde par habitation.

Réseau électrique :

- lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

<p>RAPPEL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone UB est une zone urbaine mixte de type urbanisation récente.
<p>Section 1</p>	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>
<p>1-1. INTERDICTIONS</p>	<p>Sont interdites, les nouvelles constructions et installations destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'exploitation agricole et forestière ; • aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : • l'industrie ; • aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; • aux caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus, sauf s'ils sont installés dans un local clos. <p>Autres types d'interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toute construction ou dépôt d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ; • l'ouverture et l'exploitation de carrières ; • les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou des aménagements paysagers ou hydrauliques ; • l'installation d'antennes hertziennes sur des mats isolés.
<p>1-2. LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> - EBC (Espaces Boisés Classés) - Risques - Servitude inconstructibilité - Conditions particulières - Plantations, affouillements... - Changement destination bâtiments zones A et N - Secteurs de transfert de constructibilité 	<p>Les commerces et activités de service sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous réserve que les nuisances apportées (auditives, olfactives et visuelles) ne présentent pas un caractère grave. <p>Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que par exemple : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés aux garages et stations services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc ; • à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. <p>L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il en résulte pour le voisinage, une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</p> <p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles.</i>

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

1-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Destination, sous-destination et majorations possibles en fonction des destinations
- Règles différenciées entre le rdc et les étages supérieurs
- Diversité commerciale
- Majorations possibles en fonction des destinations (habitat, logements sociaux, intermédiaires)
- Emplacements réservés logements
- Taille minimale des programmes de logement et pourcentage des programmes par catégorie

Sans objet.

Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation
- Hauteur (mini/maxi)
- Emprise au sol (mini/maxi)

par rapport :

- aux voies et emprises publiques
- aux limites séparatives
- aux autres constructions sur une même propriété

en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

- plan masse 3D

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- minimum 5 mètres ;
- sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant.
- sauf indications particulières sur les Pièces Graphiques du Règlement.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;
- sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant.

Hauteur des constructions et installations :

- hauteur maximale de 8 mètres au faitage (Rez-de-chaussée + 1 niveaux + combles) :
 - *sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres au faitage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant ;*
 - *sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 8 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine ;*
 - *sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.*

Hauteur des clôtures :

- les clôtures de toute nature auront une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Emprise au sol :

- elle sera de maximum 40% du terrain d'assiette pour tout type de construction :
 - *sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : emprise au sol libre.*

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

2-2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Règles alternatives volumétriques insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
- Caractéristiques architecturales des façades, toitures, clôtures
- Patrimoine bâti et paysager
- Performances énergétiques et environnementales (renforcées)
- Majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur)
- Règles différenciées entre le rdc et étages supérieurs (risques d'inondation et de submersion)

Voir règles communes à toutes les zones.

2-3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : proportion minimale de l'unité foncière (espace équivalent de pleine terre)
- Réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir
- Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
- Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine
- Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Clôtures : continuités écologiques ou écoulement des eaux

Surfaces non imperméabilisées :

- pour les constructions et installations **nouvelles** :
 - 30 % minimum du terrain d'assiette conservés en espace vert.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de 30 % minimum conservé en espace vert s'applique à chaque lot issu de la division et non à l'ensemble du projet (dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plantations :

- les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées :
 - voir liste des essences interdites dans les Règles Communes à Toutes les Zones.

Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés :
 - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles ;
- les clôtures à ras du sol sans échappatoire pour la petite faune terrestre (hérissons, salamandres, mulots...) sont interdites :
 - soit, maintenir des ouvertures dans les clôtures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 à 15 m ;
 - soit, positionner sa clôture à 10 cm minimum du sol.

2-4. STATIONNEMENT

- Préciser le type ainsi que les principales caractéristiques
- Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement
- Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans certains secteurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de stationnement.

Les places de stationnement auront une taille minimum de 2 m x 5 m. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement ;
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

Section 3	Equipements et réseaux
<p>3-1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets - Tracé et dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public - Emplacements réservés aux voies publiques (destination et collectivités, services et organismes publics bénéficiaires) - Zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques 	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p>3-2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ; - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques - Emplacements réservés aux ouvrages publics (destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires) - Secteurs où des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés 	<p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. <p>Assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement ; • un dispositif séparatif (eaux usées, eaux pluviales) jusqu'en limite de propriété obligatoire compatible avec un raccordement ultérieur au réseau séparatif devra être réalisé, s'il est unitaire au moment de la réalisation de la construction. <p>Eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoirement lorsqu'il existe, sinon un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif devra être réalisé. <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces au sol imperméabilisées seront récupérées dans un dispositif individuel approprié dont la capacité sera proportionnelle à la superficie des toitures de la construction. Le trop plein sera évacué dans le réseau public collecteur lorsqu'il existe. Le débit de fuite du trop plein devra être au maximum de 2,5 litres par seconde par habitation. <p>Réseau électrique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

6. ZONES A-AP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

<p>RAPPEL</p>	<p>La zone Agricole comporte 2 sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A : zone Agricole dans laquelle les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées ; • AP : zone Agricole de protection paysagère ; • Les Pièces Graphiques du Règlement comportent également les "zones d'implantation" pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles (article L151-12 du code de l'urbanisme)
<p>Section 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	
<p>1-1. INTERDICTIONS</p>	<p>Tout type de construction interdit à l'exception de celles concernées par les règles décrites en article 1-2.</p> <p>Autres types d'interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toute construction ou dépôt d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ; • l'ouverture et l'exploitation de carrières ; • les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou des aménagements paysagers ou hydrauliques ; • l'installation d'antennes hertziennes sur des mats isolés ; • caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus sauf s'ils sont installés dans un local clos..
<p>1-2. LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> - EBC (Espaces Boisés Classés) - Risques - Servitude inconstructibilité - Conditions particulières - Plantations, affouillements... - Changement destination bâtiments zones A et N - Secteurs de transfert de constructibilité 	<p>En zone A seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ; • les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>En zone AP seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, dès lors que le projet ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; • les extensions seront limitées à 50% par rapport à la Surface de Plancher d'origine avec un maximum de 250 m² de Surface de Plancher au total ; • les annexes seront limitées à 2 unités de 40 m² chacune par habitation existante ; • la reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes. • la reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes. <p>Bâtiments recensés au titre de l'article R.151-23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le changement de destination des bâtiments identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme est autorisé sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment d'origine, et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles.

6. ZONES A-AP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

<p>1-2. suite</p>	<p>Bâtiments recensés au titre de l'article R.151-23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> le changement de destination des bâtiments identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme est autorisé sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment d'origine, et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :</p> <ul style="list-style-type: none"> les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <i>les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles.</i>
<p>1-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p>	<p>Sans objet.</p>

Section 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

<p>2-1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation - Hauteur (mini/maxi) - Emprise au sol (mini/maxi) <p>par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux voies et emprises publiques - aux limites séparatives - aux autres constructions sur une même propriété <p>en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan masse 3D 	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> implantation libre sauf dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants ; sauf indications particulières sur les Pièces Graphiques du Règlement. <p>Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; <ul style="list-style-type: none"> <i>sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant.</i> <p>Implantation dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent se faire avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ; <ul style="list-style-type: none"> <i>toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.</i> <p>Hauteur dans toutes zones A :</p> <ul style="list-style-type: none"> bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : <ul style="list-style-type: none"> <i>hauteur libre.</i> bâtiments d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> <i>8 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) :</i> <ul style="list-style-type: none"> sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres au faîtage, qui sont autorisées à la même hauteur que le bâtiment existant ; sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 8 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine. <p>Hauteur dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> la hauteur des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments ou des constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> <i>sauf extensions en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres au faîtage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant ;</i> <i>sauf reconstructions après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 8 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine.</i>
--	--

6. ZONES A-AP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

	<p>Hauteur des clôtures dans toutes les zones A :</p> <ul style="list-style-type: none"> les clôtures de toute nature auront une hauteur maximum de 2,50 mètres. <p>Emprise au sol dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.
<p>2-2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Règles alternatives volumétriques insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus Caractéristiques architecturales des façades, toitures, clôtures Patrimoine bâti et paysager Performances énergétiques et environnementales (renforcées) Majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) Règles différenciées entre le rdc et étages supérieurs (risques d'inondation et de submersion) 	<p>Voir règles communes à toutes les zones.</p> <p>Bâtiments recensés au titre de l'article R151-23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> le changement de destination des bâtiments identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme est autorisé sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment d'origine.
<p>2-3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : proportion minimale de l'unité foncière (espace équivalent de pleine terre) Réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Clôtures : continuités écologiques ou écoulement des eaux 	<p>Surfaces non imperméabilisées dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 50 % minimum du terrain d'assiette conservés en espace vert. <p>Plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées : <ul style="list-style-type: none"> <i>voir liste des essences interdites dans les Règles Communes à Toutes les Zones.</i> <p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :</p> <ul style="list-style-type: none"> les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <i>les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles ;</i> les clôtures à ras du sol sans échappatoire pour la petite faune terrestre (hérissons, salamandres, mulots...) sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> <i>soit, maintenir des ouvertures dans les clôtures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 à 15 m ;</i> <i>soit, positionner sa clôture à 10 cm minimum du sol.</i>

6. ZONES A-AP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

<p>2-4. STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser le type ainsi que les principales caractéristiques - Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement - Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans certains secteurs 	<p>Sans objet.</p>
<p>Section 3 Equipements et réseaux</p>	
<p>3-1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets - Tracé et dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public - Emplacements réservés aux voies publiques (destination et collectivités, services et organismes publics bénéficiaires) - Zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques 	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p>3-2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ; - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques - Emplacements réservés aux ouvrages publics (destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires) - Secteurs où des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés 	<ul style="list-style-type: none"> • eau potable : <ul style="list-style-type: none"> ▪ lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. • assainissement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement ; ▪ un dispositif séparatif (eaux usées, eaux pluviales) jusqu'en limite de propriété obligatoire compatible avec un raccordement ultérieur au réseau séparatif devra être réalisé, s'il est unitaire au moment de la réalisation de la construction. • eaux usées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoirement lorsqu'il existe, sinon un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif devra être réalisé. • eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces au sol imperméabilisées, seront récupérées dans un dispositif individuel approprié dont la capacité sera proportionnelle à la superficie des toitures de la construction. Le trop plein sera évacué dans le réseau public collecteur lorsqu'il existe. Le débit de fuite du trop plein devra être au maximum de 2,5 litres par seconde par habitation. • réseau électrique : <ul style="list-style-type: none"> ▪ lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

7. ZONES N - NP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

RAPPEL	<p>La zone Naturelle comporte 2 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • N : zone Naturelle et forestière classique ; • NP : zone Naturelle protégée ; • Les Pièces Graphiques du Règlement comportent également les "zones d'implantation" pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles (article L151-12 du code de l'urbanisme)
---------------	--

Section 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1. INTERDICTIONS	<p>Tout type de construction interdit à l'exception de celles concernées par les règles décrites en article 1-2.</p> <p>Autres types d'interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toute construction ou dépôt d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ; • l'ouverture et l'exploitation de carrières ; • les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou des aménagements paysagers ou hydrauliques ; • l'installation d'antennes hertziennes sur des mats isolés ; • aux caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus sauf s'ils sont installés dans un local clos.
---------------------------	---

<p>1-2. LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> - EBC (Espaces Boisés Classés) - Risques - Servitude inconstructibilité - Conditions particulières - Plantations, affouillements... - Changement destination bâtiments zones A et N - Secteurs de transfert de constructibilité 	<p>Dans l'ensemble de la zone N seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; • les adaptations, les extensions et reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées ; • les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. <p>En sous-secteur NP seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, dès lors que le projet ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; • les extensions seront limitées à 50% par rapport à la Surface de Plancher d'origine avec un maximum de 250 m² de Surface de Plancher au total ; • les annexes seront limitées à 2 unités de 40 m² chacune par habitation existante ; • la reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes. <p>Bâtiments recensés au titre de l'article R.151-23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le changement de destination des bâtiments identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme est autorisé sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment d'origine, et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles.
--	--

7. ZONES N - NP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

1-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Destination, sous-destination et majorations possibles en fonction des destinations
- Règles différenciées entre le rdc et les étages supérieurs
- Diversité commerciale
- Majorations possibles en fonction des destinations (habitat, logements sociaux, intermédiaires)
- Emplacements réservés logements
- Taille minimale des programmes de logement et pourcentage des programmes par catégorie

Sans objet.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2-1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation
- Hauteur (mini/maxi)
- Emprise au sol (mini/maxi)

par rapport :

- aux voies et emprises publiques
- aux limites séparatives
- aux autres constructions sur une même propriété

en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

- plan masse 3D

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- implantation libre sauf dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants ;
- sauf indications particulières sur les Pièces Graphiques du Règlement.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres :
 - *sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant.*

Hauteur dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :

- la hauteur des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments ou des constructions existantes :
 - *sauf extensions en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres au faitage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant ;*
 - *sauf reconstructions après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 8 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine.*

Hauteur des clôtures dans toutes les zones N :

- les clôtures de toute nature auront une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Emprise au sol dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :

- l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.

7. ZONES N - NP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

2-2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Règles alternatives volumétriques insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
- Caractéristiques architecturales des façades, toitures, clôtures
- Patrimoine bâti et paysager
- Performances énergétiques et environnementales (renforcées)
- Majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur)
- Règles différenciées entre le rdc et étages supérieurs (risques d'inondation et de submersion)

Voir règles communes à toutes les zones.

Bâtiments recensés au titre de l'article R151-23 :

- le changement de destination des bâtiments identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme est autorisé sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment d'origine.

2-3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : proportion minimale de l'unité foncière (espace équivalent de pleine terre)
- Réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir
- Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
- Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine
- Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Clôtures : continuités écologiques ou écoulement des eaux

Surfaces non imperméabilisées dans les "zones d'implantation" des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants (article L151-12 du code de l'urbanisme) :

- 50 % minimum du terrain d'assiette conservés en espace vert.

Plantations :

- les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées :
 - voir liste des essences interdites dans les Règles Communes à Toutes les Zones.

Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés :
 - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles ;
- les clôtures à ras du sol sans échappatoire pour la petite faune terrestre (hérissons, salamandres, mulots...) sont interdites :
 - soit, maintenir des ouvertures dans les clôtures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 à 15 m ;
 - soit, positionner sa clôture à 10 cm minimum du sol.

2-4. STATIONNEMENT

- Préciser le type ainsi que les principales caractéristiques
- Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement
- Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans certains secteurs

Sans objet.

7. ZONES N - NP

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

Section 3

Equipements et réseaux

3-1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
- Tracé et dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public
- Emplacements réservés aux voies publiques (destination et collectivités, services et organismes publics bénéficiaires)
- Zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;
- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Emplacements réservés aux ouvrages publics (destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires)
- Secteurs où des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés

- **eau potable :**
 - *lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.*
- **assainissement :**
 - *dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement ;*
 - *un dispositif séparatif (eaux usées, eaux pluviales) jusqu'en limite de propriété obligatoire compatible avec un raccordement ultérieur au réseau séparatif devra être réalisé, s'il est unitaire au moment de la réalisation de la construction.*
- **eaux usées :**
 - *les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoirement lorsqu'il existe, sinon un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif devra être réalisé.*
- **eaux pluviales :**
 - *les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces au sol imperméabilisées, seront récupérées dans un dispositif individuel approprié dont la capacité sera proportionnelle à la superficie des toitures de la construction. Le trop plein sera évacué dans le réseau public collecteur lorsqu'il existe. Le débit de fuite du trop plein devra être au maximum de 2,5 litres par seconde par habitation.*
- **réseau électrique :**
 - *lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.*



BULHON Le bourg
63 350 Bulhon