

Arrêté le **30 juillet 2013**

Approuvé le **4 mars 2014**

Révisé le **27 novembre 2018**

Modifié le **21 juillet 2020**

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :

11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne

Tél : 04 77 70 55 37

Agence de Roanne :

Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne

Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales..... p.3

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines p.16

Dispositions propres à la zone UBp.17
Dispositions propres à la zone UCp.24
Dispositions propres à la zone UFp.28
Dispositions propres à la zone Ueq.....p.33

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser p.36

Dispositions propres à la zone AUp.37
Dispositions propres à la zone AUFp.38

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles p.44

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières p.50

ANNEXES :

Conditions pour la dérogation d'une construction d'habitation en zone agricolep.56
Destinations et sous-destinations des constructionsp.57
Définition lexicquep.60

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT GERMAIN LAVAL, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

I) Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire ;

II) Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le Livre V du Code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive,
- La loi Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009.
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement Grenelle 2 et ses décrets d'application.

III – Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le code de la santé publique
- le code civil
- le code de la construction et de l'habitation
- le code de la voirie routière
- le code général des collectivités territoriales
- le code rural et forestier
- le règlement sanitaire départemental
- le code minier
- la réglementation des installations classées

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

- 1. Les zones urbaines sont dites zones U.** Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

- UB : zone urbaine correspondant au centre ville,
- UC : zone urbaine peu dense
- UF/UF* : zone urbaine à vocation économique, industrielle, artisanale ou de services.
- Ueq : zone urbaine à vocation d'équipements publics ou collectifs

- 2. Les zones à urbaniser sont dites zones AU.** Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU comporte les sous secteurs suivants :

- Zone d'urbanisation future différée soumise à une révision ou une modification du PLU : AU
- Zone d'urbanisation « immédiate » :
 - AUF : à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales.

- 3. Les zones agricoles sont dites zones A.** Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

- 4. Les zones naturelles sont dites zones N.** Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les sous-secteurs suivants :

- N : zone naturelle protégée,
- NL : zone naturelle de loisirs,
- N1 : zone naturelle pour aménagements.

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme). Ce 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.
- Les marges de recul issues de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
- les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : zones humides, corridors écologiques et élément végétal du paysage.

ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II) 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 sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI APRES SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 6 : ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologiques dont elles ont connaissance.

ARTICLE DG 7 : RISQUE NATUREL D'INONDATION

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la DDT, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;

- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 juillet 1996).

Ces principes sont de :

- Interdire les implantations des les zones les plus dangereuses
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

ARTICLE DG 8 : DEFINITIONS DE BASE

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à :

- aucune formalité si la hauteur ne dépasse pas 2m ou si la superficie est inférieure à 100m²,
- déclaration préalable si la superficie est supérieure à 100m² et la hauteur supérieure à 2m sans dépasser 2ha,
- permis d'aménager si la hauteur est supérieure à 2m et la superficie supérieure à 2ha.

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de la surface de plancher par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

DEFRICHEMENT :

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

Article DG 9 :
ACCES ET VOIRIE
RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE SCHEMA DIRECTEUR POUR LES ROUTES
DEPARTEMENTALES

Mesures concernant les accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. Les voies publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.
6. Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.
7. Au-delà des portes d'agglomération, les accès seront limités et devront être regroupés.

Dans les zones à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales n°1, 8, 21, 38 et 94, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre de Code de la Voirie Routière.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale ;

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
N°	Catégorie	Habitations	Autres constructions
1	3	15m	15m
	1	35m	25m
	2	25m	20m
8	1	35m	25m
21	4	15m	15m
38	3	15m	15m
94	4	15m	15m

Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus). Le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Article DG 10: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la mesure du possible, les extensions de réseaux nécessaires à la desserte des nouvelles constructions seront réalisées en bordure de voie afin d'éviter de traverser les parcelles agricoles.

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants ou, à défaut, à un dispositif de rétention adapté ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
4. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :
 - le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
 - la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.
5. Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets d'eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des

eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

Réseaux divers

Chaque fois que possible et notamment en zone urbaine, les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront réalisés en technique souterraine ou à défaut apposés en façade.

Les extensions du réseau électrique feront l'objet d'une autorisation préalable de la commune après instruction par les services compétents.

Article DG 11: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGES

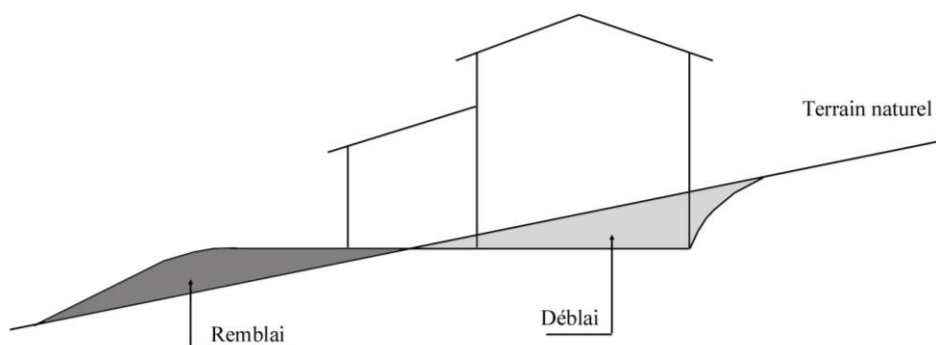
Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et non bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

1. Adaptation du terrain

Les projets de constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

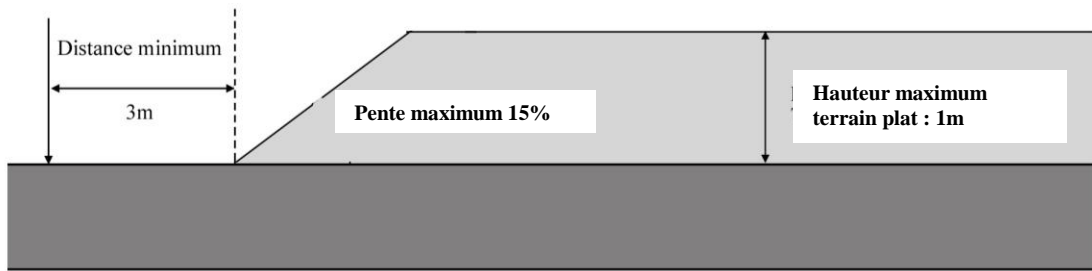
Sur terrain en pente, les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (décaissement) et non en saillie.



Sur terrain plat, pour les projets de construction à vocation d'habitation :

- les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% ;
- les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 mètre des limites ;

- les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 3m des limites séparatives.



Les talus doivent être végétalisés.

2. Volumes

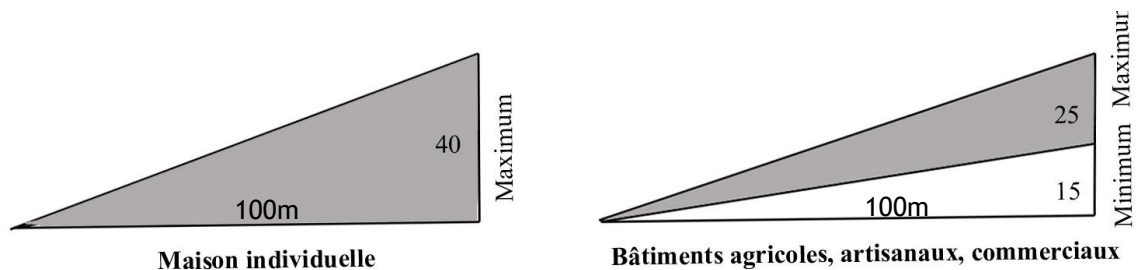
Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

3. Toitures

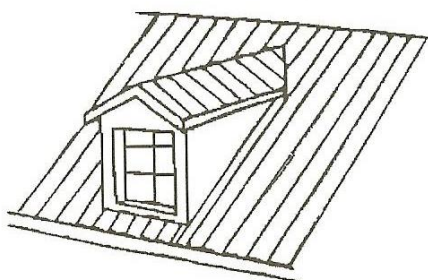
Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivantes.

Bâtiments d'habitation et équipements publics :

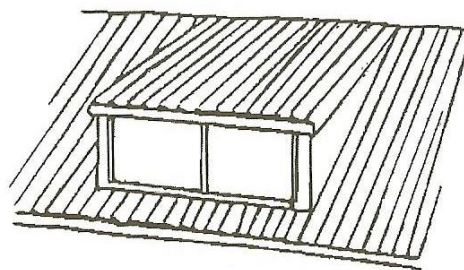
Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente inférieure à 40% pour les habitations et les équipements publics



Les toitures à une seule pente non adossées, les lucarnes de toit et chiens assis sans intégration à la pente du toit sont interdits.



“Jacobine”
“Lucarne à chevalet”
(Ile-de-France)



“Lucarne rampante”
“Chiens assis”
(Normandie-Bretagne)

Les toitures terrasses sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiments, pour les bâtiments annexes et pour les bâtiments artisanaux, commerciaux et industriels et les immeubles collectifs. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les faitages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et être, dans la mesure du possible, parallèle aux courbes de niveau naturelles.

Les toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite de couleur naturelle rouge. Dans certains cas, les tuiles mécaniques à ondes faibles dites "romanes" en terre cuite couleur naturelle rouge, les couvertures en ardoise ou en zinc pourront être tolérées.

Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.

A noter que les éléments de captage de l'énergie, même lorsqu'ils conduisent à adopter une pente de toit supérieure à celle prescrite, et sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site, sont autorisés.

Bâtiments agricoles et bâtiments à usage économique hors zones UF, AUf et AUe :

Les toitures présenteront un aspect mat et une couleur pérenne.

L'utilisation de plaques translucides sur les toitures est autorisée pour améliorer la clarté des constructions.

4. Matériaux et couleurs

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment est interdit.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

• Bâtiments d'habitation :

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être conformes au nuancier consultable en mairie.

Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- **Les bâtiments agricoles, artisanaux et commerciaux :**

Ils doivent s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat, sans être implantés en ligne de crête.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale. Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

L'emploi de la tôle ondulée et du fibro-ciment de teinte naturelle est interdit.

Les bardages en bois ou métal et les murs enduits sont à privilégier. Les parois verticales des bâtiments artisanaux et commerciaux devront être en matériaux enduits ou teintés conformément au nuancier consultable en mairie.

A l'exception du bois, les bardages des exploitations agricoles devront être dans les tons beige, ivoire, gris ou vert.

- **Locaux annexes, extensions :**

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m²) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...);

Les façades de ces bâtiments devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal ou à défaut être réalisées avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

- **Postes de transformation EDF :**

Les postes de transformation devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement. Ils devront être en bardage bois ou, à défaut, leurs enduits de façades devront être conformes au nuancier consultable en mairie.

Une couverture en tuile ou une toiture terrasse végétalisée pourra être imposée.

5. Clôtures (en zone UB et UC)

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est à vocation agricole.

Les clôtures agrémentées de plantations plus élevées sont autorisées.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdits.

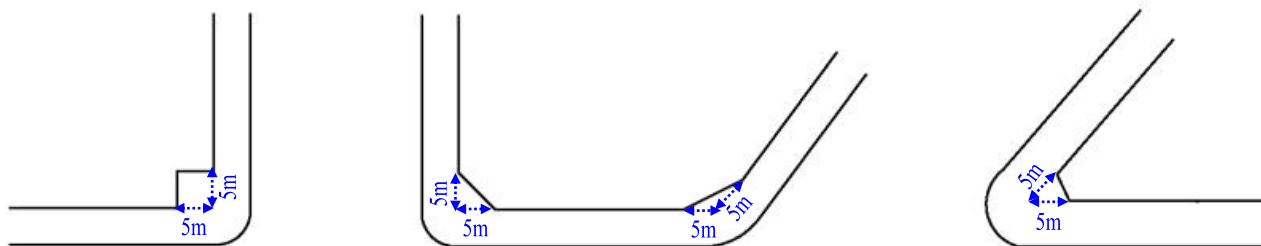
Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale de la clôture sera d'1.80m.

Les clôtures pleines devront être agrémentées d'une couverture tuiles ou pierre. A défaut, elles devront présenter une maçonnerie arrondie typique de la commune empêchant la stagnation des eaux pluviales sur la clôture.

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public, à partir du terrain naturel en limite séparative.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-après :



6. Aspect extérieur des parcelles

Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments. Pour les activités économiques, les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

7. Architecture et constructions bioclimatiques

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

8. Energies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables ou à la recherche de qualité environnementale ou énergétique est recommandé. Toute construction faisant appel à ses techniques ou technologies devra veiller à l'intégration physique à son environnement immédiat.

Les dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables devront être intégrés de manière harmonieuse aux constructions, soit en façade, soit en toiture, soit de manière spécifique à la construction.

9. Piscines

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement/recul par rapport aux limites séparatives).

Ils pourront toutefois être implantés en limite séparative si un mur de clôture est réalisé.

10. Végétaux

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies mono végétales sont interdites. Des essences variées doivent constituer les haies.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

- **Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Troènes, lauriers, charmillle, noisetiers, aubépines, peupliers, aulnes, prunelliers.

- **Arbustes d'ornement**

- Hauteur 60cm – 1 m :

Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia

- Hauteur 2m – 2.5 m :

Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet
Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée Billardi
Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti

ARTICLE DG 12 : ELEMENTS REMARQUABLES

En référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de ST GERMAIN LAVAL, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides et des corridors biologiques.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les éléments de paysages (élément végétal)

Le PLU identifie des éléments végétaux à préserver.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments, une replantation est obligatoire.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art. R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB
UC
UF
Ueq

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine du centre ville, de forte densité affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités dans une perspective de mixité urbaine.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage résidentiel
	Restauration	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Sont autorisés sous conditions, les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition : - de ne pas être visibles de l'espace public, - d'être liés à une activité artisanale ou commerciale. - ne pas nuire au voisinage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
	Les installations classées pour la protection de l'environnement	Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine et qu'elles soient être conçues afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant.
2. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.
3. Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
 - pour les constructions implantées en continuité avec une construction déjà construite en retrait. Dans ce cas un mur de clôture à l'alignement pourra être imposé pour assurer la continuité du bâti,
 - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - pour les constructions annexes implantées à l'arrière de la construction principale.

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
4. Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire, un mur de clôture complétera l'implantation de la construction pour la partie restante.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. En bordure des voies publiques, les constructions doivent être implantées soit :
 - d'une limite latérale à l'autre
 - sur au moins une limite séparative. Dans ce cas un mur de clôture à l'alignement pourra être imposé pour assurer la continuité du bâti. La distance aux autres limites étant égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
3. Des implantations différentes sont autorisées (retrait min 3m) pour tenir compte du bâti existant (non implanté en limite) et pour les constructions annexes. Dans ce cas, un porche ou un mur traité dans des matériaux et des couleurs identiques au bâtiment existant pourra être imposé afin d'assurer la continuité du bâti côté rue.
4. Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en limite séparative si elles adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou si leur hauteur est inférieure à 4 mètres ;
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle des bâtiments de la rue principale qui dessert la parcelle, la différence entre cette hauteur et celle des immeubles les plus hauts de la rue principale ne peut excéder un niveau.
2. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout des toitures.
3. Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas : d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à restaurer ou à édifier devront s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architecturaux. En particulier, chaque construction nouvelle devra être établie dans la recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant. L'entrée principale des constructions devra se trouver au niveau du sol lorsqu'elle est située sur le domaine public.

→ TOITURES

Volumes

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : exceptionnellement à simple pente, plus généralement à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie ; sur la voie publique, les pignons sont interdits, seules les croupes sont autorisées en cas de faîtage perpendiculaire à la voie ou à l'angle entre deux voies. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 30 %). Les lucarnes, chiens assis, etc., sont interdits. Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

Couvertures

Les couvertures seront :

- en tuiles creuses (également appelées "canal" ou "tige de bottes") terre cuite de couleur naturelle rouge, à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris ;
- en tuiles mécaniques à ondes faibles dites "romanes", terre cuite de couleur naturelle rouge ;
- en zinc, pour des ouvrages d'accompagnement de faibles dimensions.

Les tuiles creuses pourront être posées sur une sous-toiture, à condition que celle-ci soit de teinte rouge et que les rangs bas de tuiles comportent tuile de courant et de couvert. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtage et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtiers seront de même dimension que les pans de toiture. Les dispositions à adopter pour la pose des tuiles sont décrites dans le cahier des recommandations.

Rives et égouts, débords

Les forjets habillés ou coffrés sont interdits.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une génoise, une corniche en pierre ou en brique. Les rives latérales en débord sont interdites.

Les génoises seront réalisées en tuiles creuses, en respectant les dispositions traditionnelles, notamment le calepinage par rapport aux angles. Les mortiers de pose des rangs de génoise seront de teinte claire. Les génoises seront laissées de couleur naturelle et non peintes ou badigeonnées.

Il en sera de même pour les corniches en brique ou en pierre, pour lesquelles les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couverture éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12 x 14 environ), avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre. Les ouvrages de zinguerie en PVC ou en aluminium sont interdits.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes

peuvent être envisagés. Ils seront en briques ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades. Les abergements seront de faibles dimensions, en zinc de teinte naturelle ou en cuivre. Les couronnements de ces volumes seront de faibles dimensions, en tuiles plates.

Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique ou incorporées au volume des combles.

→ FAÇADES

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Composition, principes généraux, matériaux

Sur la voie publique, les façades seront "lisses" : les balcons, oriels, bow-windows, loggias, marquises, vérandas, etc., sont interdits ; sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement "lisses" mais pourront comporter des balcons, oriels, loggias (particulièrement en attique), marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles. Sur les espaces arrière ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Les baies de commerces obéiront aux principes des devantures. Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée.

Les matériaux destinés à être enduits laissés apparents sont interdits. Les façades en bois, métal, vêtements divers (carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc.) sont interdits ; les imitations de matériaux naturels sont interdites ; les vêtements présentant un enduit superficiel sont interdites, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits (cf. supra).

Enduits

Façades en maçonnerie de blocs de béton préfabriqué, de béton, de pierre, de brique ou de pisé : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés qui pourront être laissés apparents, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4 à 0,6).

Les chaux artificielles sont interdites. Toutefois, des enduits "monocouche" à base de chaux hydraulique sont autorisés à condition qu'ils reçoivent un badigeon. Les enduits au ciment sont interdits.

Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés ou jetés recoupés ou au balai, non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres et en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

Les façades en moellons soigneusement assisés seront enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Encadrements de baies

Les éléments d'encadrements seront en pierre, brique, bois ou métal et seront laissés apparents.

Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits.

Les briques d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect (imitation de briques et de joints), à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble du bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie.

Les encadrements en bois recevront une peinture suivant la palette déposée en Mairie.

Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est prévu, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie. Il est cependant recommandé de prévoir un encadrement de baie suivant les dispositions ci-dessus.

Décors

Des décors peints simples et géométriques en soulignement de l'architecture pourront être autorisés après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Baies

Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre, en brique ou en bois. Les appuis en béton sont interdits.

Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

Menuiseries

Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate suivant la palette déposée en Mairie. Les menuiseries PVC sont interdites. Les menuiseries métalliques laquées au four pourront être autorisées selon la palette déposée en Mairie.

Elles pourront être à plusieurs carreaux par vantail.

Les portes auront un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de granges, de garages ou de portes d'entrée.

Volets

Les volets extérieurs seront en bois, à double lame ou à panneaux et traverses, ou encore persiennes pour les étages. Les volets à barre et à écharpe sont interdits. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres soient non visibles ou cachés par un baldaquin.

Vitrages

Les vitrages des menuiseries seront en glace claire, éventuellement sablés pour des baies de petites dimensions non visibles du domaine public. Les vitrages réfléchissants sont interdits, ainsi que les films occultants ou décoratifs et les brise-soleil de toute nature. Les vitrages de type vitraux bullés ou texturés sont autorisés.

Ferronneries

Les garde-corps, grilles, grillages seront en ferronnerie ou en bois; les éléments en PVC ou aluminium sont interdits.

Les ferronneries seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant; leur structure, dessin et dimensions seront simples. Les ferronneries en aluminium sont interdites. Les ferronneries seront peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les dispositifs de protection extérieure seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux, et leur dessin sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ; il respectera les mêmes prescriptions que les autres ferronneries. Les stores métalliques de protection des locaux devront être évités ; il leur sera préféré des vitrages anti-effraction. Cependant, des stores métalliques de protection pourront être autorisés s'ils sont placés à l'intérieur des baies, derrière les vitrages.

Les portails, portillons et grilles de clôtures respecteront les mêmes principes.

Devantures

Les façades commerciales seront en devanture, sans affecter la structure de l'édifice; elles ne dépasseront pas la hauteur du rez-de-chaussée. Elles seront en bois peint. Leur dessin et leur modénature seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France et seront en harmonie avec le bâtiment. Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments. Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur. Les dispositifs techniques d'éclairage ou de climatisation seront situés à l'intérieur.

Clôtures

Les murs de clôture seront en maçonnerie enduite, d'épaisseur identique aux clôtures existantes, avec un couronnement en tuiles également identiques.

Divers

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries.

Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront être situées sur les façades principales.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG 11.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC est constituée des faubourgs et extensions du centre bourg affectés essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics.

Elle comprend un sous secteur UC* qui concerne les secteurs de Croix des Rameaux et de Verrières non desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Article UC 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit

Article UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition de ne pas apporter de nuisances excessives pour le voisinage résidentiel. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, le stationnement de la clientèle, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires à leur fonctionnement.
	Restauration	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements 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

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Sont autorisés sous conditions, les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition : - soit de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale), - soit d'être liés à une activité artisanale de vente ou commerciale de vente au détail. - ne pas nuire au voisinage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
	Les installations classées pour la protection de l'environnement	Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine et qu'elles soient être conçues afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article UC 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

Article UC 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UC 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A moins que le bâtiment à construire ne soit aligné sur la voie, les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Article UC 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UC 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit (avec 9 mètres au faîtage) pour les constructions d'habitations individuelles principales,
- 4 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments annexes,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les immeubles collectifs, les équipements publics et les bâtiments d'activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC 11 :
ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Se reporter à l'article DG 11.

Article UC 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Pour les constructions autres que celles à vocation d'habitation (activités, commerces...), une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, de personnels, de visiteurs du site considéré doit être réalisée au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Article UC 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..) comportant plus de 5 logements, des espaces communs à tous les lots devront être aménagés en espace vert ou de jeux proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager pourra être exigé.

Article UC 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC 16 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

La zone UF est un espace urbain destiné à recevoir des activités économiques, artisanales, industrielles ainsi que les logements des personnes ou des familles assurant leur fonctionnement.

Elle comprend un sous secteur UF* qui concerne un espace économique non desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Article UF 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Cinéma	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Article UF 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sauf pour les activités de commerce de détail qui doivent être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation sur le site d'implantation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 300 m ² de surface de plancher.
	Restauration	Autorisé
Commerce et activités de service	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Equipements 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	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Sont autorisés sous conditions, les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition : - de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale), - d'être liés à une activité artisanale de vente ou commerciale de vente au détail. - ne pas nuire au voisinage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Article UF 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article UF 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 10.
2. En zone UF*, en l'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

Article UF 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UF 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter, tel que défini au plan de zonage, à une distance de l'axe des voies au moins égale à :

- 25 mètres de la RD8 pour les autres constructions,
- 15 mètres de la RD21.

En dehors de ces voies, le recul des constructions ne pourra être inférieur à 10 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UF 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises, les constructions pourront s'implanter en limite. Sinon, elles devront être implantées à au moins 5 m de la limite séparative. Si la parcelle voisine n'est pas d'activité, les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite séparative.

Article UF 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Article UF 9 :
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Article UF 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UF 11 :
ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs
- Bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti

Les matériaux à enduire doivent obligatoirement être enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'installation des dispositifs techniques spécifiques à l'utilisation d'énergies renouvelables doit, sauf contrainte technique justifiée, être intégrée à la façade ou à la toiture.

Une unité d'aspect devra être respectée entre les constructions sur un même lot.

Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre doivent s'intégrer au terrain naturel
- Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1m de hauteur sont interdites et les pentes de terre ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses sont interdits à moins de 5m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2m des limites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures devront être de 2 type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 10 et 30%.

Afin de conserver une unité de bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Façades :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive. Le ton blanc et ciment gris étant interdits, les enduits seront à grains fins et conformes au nuancier de la Communauté de Communes.

Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être dans les gammes de gris (RAL 7004, 7040, 7042, 7045, 7046), gris-verts (RAL 7002, 7003, 7006) et ivoire (RAL 1014, 1015).

Les bardages bois sont admis.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc, seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

5- Publicité-enseignes :

Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les enseignes en superstructure ne sont pas admises.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives) Les façades donnant sur les voies publiques et les zones plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

6- Clôtures :

Les parcelles privatives non closes ou closes par une simple haie vive sont admises.

Les clôtures grillagées dont la hauteur totale n'excède pas 2m sont admises à condition d'être doublées d'une haie vive à feuillage persistant de même hauteur.

- Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une haie basse composée d'essences locales éventuellement doublée d'une grille et ponctuée d'arbres de haute tige disposés irrégulièrement. Les clôtures bois sont également admises sur limite séparative.
- Clôtures sur voie publique : elles seront constituées soit de haies basses, soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée vert (RAL 6005).

Article UF 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement seront clairement délimitées, regroupées. Elles seront cernées par une haie basse composée d'essences locales.

Article UF 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations. Les espaces extérieurs doivent être aménagés et plantés. Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Sur les grands lots, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Les aires de stationnement seront cernées par une haie basse composée d'essences locales. Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

Les marges de recul le long de la RD8 et de la RD21 seront au moins engazonnées.

Article UF 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UF 16 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ueq

La zone Ueq est destinée à recevoir des équipements publics ou privés, d'infrastructure et de superstructure d'intérêt public destinés notamment à des équipements d'enseignement, des équipements socioculturels, sportifs, de détente et de loisirs, ouverts au public. Elle peut également comprendre les logements de fonction qui seraient rendus nécessaires par la gestion, la sécurité et la surveillance des équipements.

Article Ueq 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit

Article Ueq 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Habitation	Logement	Sont autorisées sous conditions - Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Equipements 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	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Autres usages ou natures d'activités	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Article Ueq 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article Ueq 4 :
DESERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

Article Ueq 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Ueq 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A moins que le bâtiment à construire ne soit aligné sur la voie, les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article Ueq 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article Ueq 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ueq 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ueq 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Ueq 11 :
ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Se reporter à l'article DG 11.

Article Ueq 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Pour les constructions autres que celles à vocation d'habitation (activités, commerces...), une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, de personnels, de visiteurs du site considéré doit être réalisée au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Article Ueq 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Article Ueq 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ueq 15 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ueq 16 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU
AUF

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

La zone AU délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et à accueillir de l'habitat.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établi avant toute utilisation.

Article AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

Article AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces constructions sont soumises aux dispositions des articles UC 3 à UC 13.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUF

La zone AUf est un espace destiné à recevoir des activités économiques, artisanales, industrielles. Elle constitue l'extension Nord de la zone d'activités intercommunale des Grandes Terres.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone.

Article AUF 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Cinéma	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Article AUF 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sauf pour les activités de commerce de détail qui doivent être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation sur le site d'implantation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 300 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Equipements 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	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

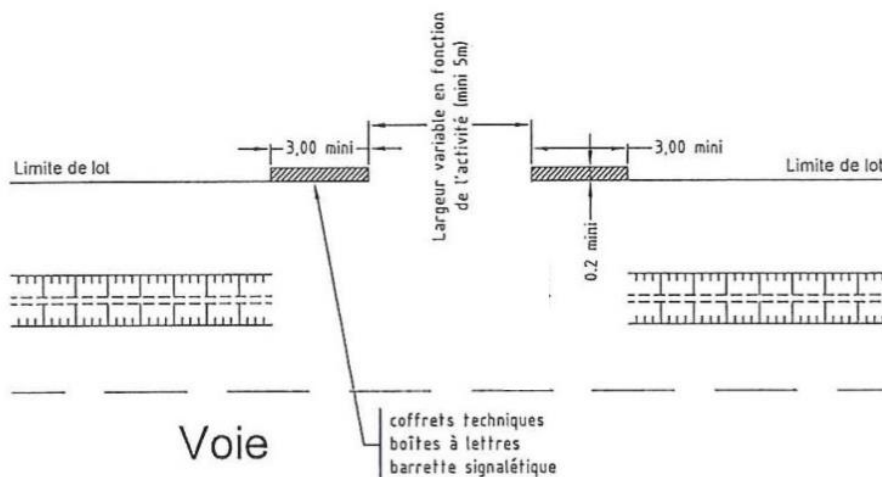
Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Sont autorisés sous conditions, les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition : - de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale), - d'être liés à une activité artisanale de vente ou commerciale de vente au détail. - ne pas nuire au voisinage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Article AUF 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

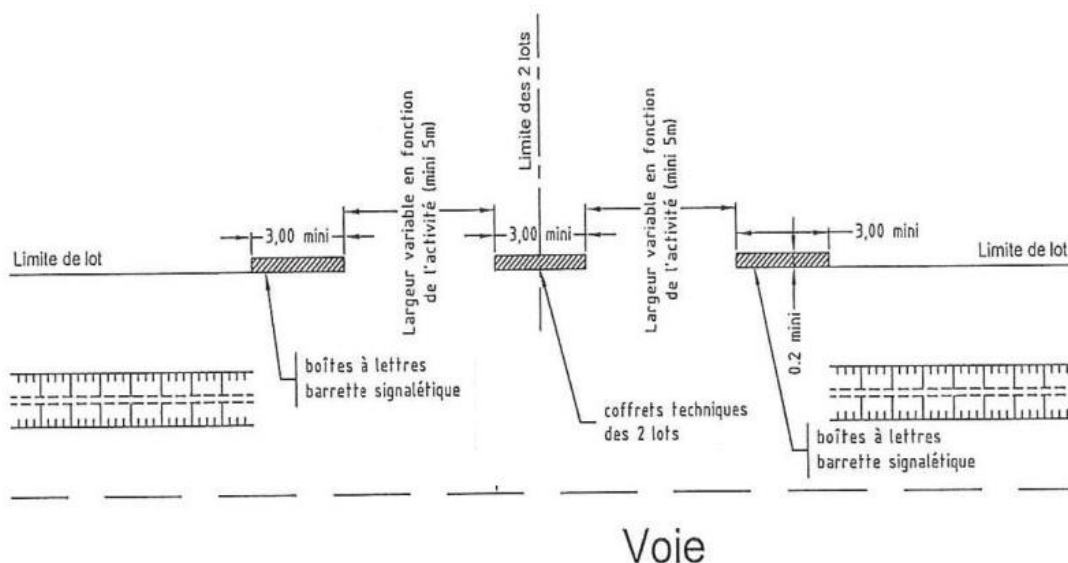
Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que :

- pour l'entrée d'un lot, elle sera réalisée selon les principes suivants (cf. croquis ci-dessous) :
 - un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3m minimum et 6m maximum de part et d'autre de l'entrée d'une largeur minimum de 5m et d'une largeur maximum de 10m.
 - Ces murs auront une hauteur de 2m avec couverture, une épaisseur de 20cm et les parements seront parallèles à la voie.
 - Le mur de gauche intégrera les coffrets techniques ainsi qu'une boîte à courrier grand format et la barrette signalétique de l'entreprise
 - Les parements des murs seront en crépi fin teinté conforme au nuancier de la communauté de communes.



Si une propriété possède 2 points d'accès, le deuxième devra être conforme aux principes précédents. Il n'intégrera pas cependant de barrette signalétique de l'entreprise ni de boîte à courrier.

- pour une entrée double, elle sera réalisée selon les principes suivants (cf. croquis ci-dessous) :
 - un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3m minimum et 6m maximum de part et d'autre des entrées d'une largeur minimum de 5m et d'une largeur maximum de 10m et un mur au centre d'une longueur minimum de 3m.
 - Ces murs auront une hauteur de 2m avec couverture, une épaisseur de 20cm et les parements seront parallèles à la voie.
 - Le mur central intégrera les coffrets techniques des deux lots desservis, ainsi qu'une boîte à courrier grand format et la barrette signalétique de l'entreprise. La barrette signalétique de l'entreprise et la boîte à courrier seront sur le mur gauche pour



l'entrée de gauche et sur le mur droit pour l'entrée de droite.

- Les parements des murs seront en crépi fin teinté conforme au nuancier de la communauté de communes.

Si une propriété possède 2 points d'accès, le deuxième devra être conforme aux principes précédents. Il n'intégrera pas cependant de barrette signalétique de l'entreprise ni de boîte à courrier.

Article AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

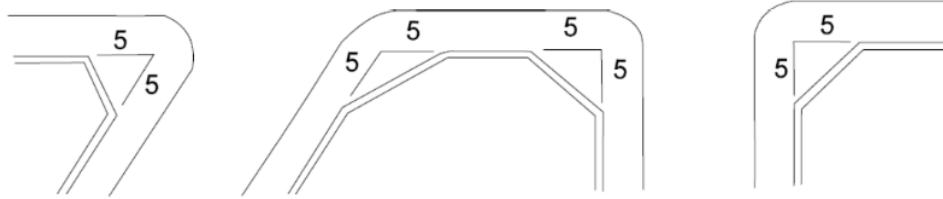
Article AUF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AUF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter, tel que défini au plan de zonage, à une distance au moins égale à :
 - 50 mètres de l'axe de l'A89
 - 25 mètres de l'axe de la RD8 pour les autres constructions
 - A la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 5m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
2. Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou gênes exceptionnels.

3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5.



Ces dispositions s'appliquent au bon fonctionnement des services publics et des réseaux à intérêt public.

au bon

Article AUF 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5m
- soit en limite séparative avec des murs coupe-feu quelque soit l'activité envisagée.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 5m à condition de respecter la distance d'implantation des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

Article AUF 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Article AUF 9 :

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de la surface du terrain.

Article AUF 10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUF 11 :

ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
 - Harmonie des volumes
 - Harmonie des couleurs
 - Bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti
- Les matériaux à enduire doivent obligatoirement être enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'installation des dispositifs techniques spécifiques à l'utilisation d'énergies renouvelables doit, sauf contrainte technique justifiée, être intégrée à la façade ou à la toiture.

Une unité d'aspect devra être respectée entre les constructions sur un même lot.

Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre doivent s'intégrer au terrain naturel
- Sur terrain plat, les buttes de terres supérieures à 1m de hauteur sont interdites et les pentes de terre ne devront pas excéder 15% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses sont interdits à moins de 5m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2m des limites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures devront être de 2 type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 10 et 30%.

Afin de conserver une unité de bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Façades :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive. Le ton blanc et ciment gris étant interdits, les enduits seront à grains fins et conformes au nuancier de la Communauté de Communes.

Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être dans les gammes de gris (RAL 7004, 7040, 7042, 7045, 7046), gris-verts (RAL 7002, 7003, 7006) et ivoire (RAL 1014, 1015).

Les bardages bois sont admis

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc, seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers. La signalétique choisie par l'entreprise devra préalablement être validée par la communauté de communes.

Clôtures :

La clôture est constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur verte de 2m maximum de hauteur, fixés sur piquets métallique de teinte verte.

La clôture peut être doublée d'une haie vive composées d'essences locales variées.

Les murs de clôture sont interdits. Les portails sont de la même couleur que la clôture.

Divers :

Les surplombs de seuil de bâtiment sont interdits sauf contraintes techniques liées aux activités de logistique par exemple.

Les modèles de candélabres choisis devront être adaptés à la zone d'activités. Une harmonie en terme d'aspect et de couleur devra être respectée entre domaine public et domaine privé.

La charte graphique de l'entreprise ne pourra être peinte directement sur la façade du bâtiment mais sur un cadre support amovible réticulé contre la façade principale. Il doit être d'une surface maximale égale à 5% de la surface de la façade principale.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives).

Les poubelles et conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des végétaux d'essences indigène ou autres dispositifs en harmonie avec les bâtiments.

Les transformateurs d'électricité privés seront implantés soit en limite de propriété dans ce cas contre les murs des portails d'entrée, soit accolés ou intégrés au bâtiment d'activités.

Les constructions de caractère provisoire réalisés avec des matériaux de rebus sont interdites.

Les espaces de stockage doivent être couverts et clos.

Article AUF 12 : **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs).

Pour les constructions nouvelles, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Ces aires de stationnement devront être accompagnées par une haie vive composée d'essences locales variées (hauteur maximum 1,6m) pour dissimuler leur emprise depuis les espaces publics.

Article AUF 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Une surface égale au minimum à 7% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées.

Le long des limites des emprises publiques, une bande de 2 mètres de large plantée de bosquets alternant avec une végétation basse doit être conservé en espace vert.

Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple.

Des plantations d'arbres et d'arbustes (essences locales et variées) accompagneront les bâtiments autres installations (transformateur, aire de stationnement, conteneurs...) afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

Article AUF 14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

ARTICLE AUF 15 : **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE AUF 16 : **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Cette zone correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'urbanisme).

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de l'Aix.

Article A 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Interdit
Habitation	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article A 2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	<p>En zone A</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes (cf. annexe) ; 2. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² ; 3. la restauration et l'aménagement des bâtiments existants ; 4. L'extension des constructions d'habitations existantes, dont l'emprise est comprise entre 60 et 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m². 5. Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale. 6. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Sont autorisés sous conditions, les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas être visibles de l'espace public (doublement par haie végétale), - d'être liés à une activité agricole - ne pas nuire au voisinage.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

En outre, le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous sans que celui-ci compromette l'activité agricole :

N°/LIEU DIT	SECTION/PARCELLE	CHANGEMENT DE DESTINATION POUR
3- Marcilleux	C 590	Nouveau logement
4- Marcilleux	C 564	Nouveau logement
5- Marcilleux	C 2397 et 2398	Nouveau logement
6- Marcilleux	C 2398	Nouveau logement
7- Marcilleux	C 561	Nouveau logement
8- Marcilleux	C 562	Nouveau logement
9- Marcilleux	C 2376	Extension
10- Marcilleux	C 2881	Nouveau logement
11- Marcilleux	C 513	Nouveau logement
12- Moulin-Neuf	C 864	Nouveau logement
13- Moulin-Neuf	C 864	Nouveau logement
15- Baffie	C 1245	Nouveau logement
25- Plavage	A 377	Nouveau logement
26- Le Chassin	A 439	Nouveau logement
27- Le Chassin	A 1058	Nouveau logement
28- Les Mouilles	A 1315	Nouveau logement
29- Les Balmes	A 631	Nouveau logement
30- Chavane	A 666	Nouveau logement
31- Grande-Genetine	B 197	Nouveau logement
32- Grande-Genetine	B196 et 202	Nouveau logement
33- Grande-Genetine	B196	Nouveau logement
35- La Plagne	B 231	Nouveau logement
36- La Plagne	B 228	Nouveau logement
37- Les Merles	B 300	Nouveau logement
38- Pertuiset	D 225	Nouveau logement
39- Pertuiset	D 225	Nouveau logement
40- Pertuiset	B 702	Nouveau logement
42- Virieux	E 295	Nouveau logement
43- Virieux	E 295	Nouveau logement
44- Verrières	E 415	Nouveau logement
46- Verrières	E 288	Nouveau logement
47- Verrières	E 681	Nouveau logement
48- Rajat	B 203	Nouveau logement

Article A 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article A 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 10.
2. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

Article A 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article A 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions devront être édifiées à 10 m au moins de l'alignement des voies.

Une implantation différente peut être admise pour la restauration et l'extension de bâtiments existants, pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat ainsi que pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation, de l'orientation des constructions voisines et de la topographie existante, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants éventuels, comme au paysage dans lequel ils s'insèrent.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article A 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout pour les bâtiments d'habitation (avec 9 mètres au faitage) et 10 mètres pour les bâtiments agricoles (avec 14 mètres au faitage).

La hauteur maximale pourra être dépassée si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité de l'activité agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 11 :
ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

Se reporter à l'article DG 11.

Article A 12 :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
NL
N1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Elle comprend :

- Un secteur N qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, comportant un habitat diffus,
- un sous-secteur NL réservé aux installations du camping et aux équipements et installations publiques de sport, loisirs et détente,
- un sous-secteur N1 réservé aux aménagements de type paysagers, aires de stationnement
....

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de l'Aix.

Article N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Interdit
Habitation	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Hébergement autorisé en zone NL réservée aux installations de camping et aux équipements et installations publiques de sport, loisirs et détente,
	Cinéma	Interdit sauf en NL
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit

Article N2 :
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Autorisé
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	<p>1. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants ;</p> <p>2. L'extension des constructions d'habitations existantes, dont l'emprise est comprise entre 60 et 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m². Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale.</p> <p>3..Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé en zone NL
Autres usages ou natures d'activités	Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Autorisés à condition d'être en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées et être masqué de l'espace public par un pare vue ou une haie multi espèce à caractère champêtre.
	Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable
Autres usages ou natures d'activités	Établissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

En outre, le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés :

N°/LIEU DIT	SECTION/PARCELLE	CHANGEMENT DE DESTINATION POUR
1- Pont Morut	C 785	Nouveau logement
2- Nigon	C 2666	Nouveau logement
14- Marcilleux	C 2726	Nouveau logement
16- Baffie	C 1262	Nouveau logement
17- Baffie	C 1289	Nouveau logement
18- Baffie	C 1284	Nouveau logement
19- Baffie	C 48	Nouveau logement
20- Grange Crémeaux	C 2386	Nouveau logement
21- Grange Crémeaux	C 2386	Nouveau logement
22- Les Côtes	C 44	Nouveau logement
23- Les Chanées	C 1118	Nouveau logement
24- Le Pressoir	A 361	Nouveau logement
34- Les Balmes	A 1140	Extension
41- Biouze	C 295	Nouveau logement
45- Verrières	E 681	Nouveau logement
49- Verrières	E 431	Extension
50- Verrières	E 380	Extension

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve :

- que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.
- De ne pas remettre en cause l'activité agricole.

Dans le secteur NL :

1. le camping caravanning,
2. les habitations légères de loisirs,
3. les équipements sportifs et leurs bâtiments annexes,
4. les bâtiments de fonction, les sanitaires et autres commodités à condition d'être liés et nécessaires à une activité existante,

Dans le secteur N1 :

5. les aires de stationnement de véhicules.

Article N 3 :
ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

Article N 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX

3. Se reporter à l'article DG 10.
4. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

Article N 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions autorisées à l'article N 2 devront être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies.

Une implantation différente peut être admise pour la restauration et l'extension de bâtiments existants, pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat ainsi que pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions autorisées à l'article N 2, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout pour les bâtiments principaux et à 4 mètres pour leurs annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG 11.

Article N 12 :
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article DG 11.

Article N 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 16 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1 :

CONDITIONS POUR LA DEROGATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

ANNEXE 2 :

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les articles R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37 définissent le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

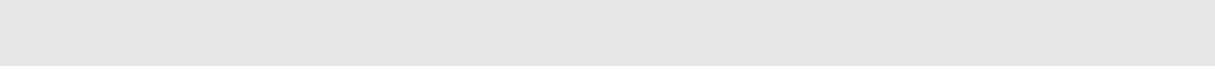
Destinations	Sous-destinations	Exemples de construction (liste non exhaustive)
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » : maisons individuelles, immeubles collectifs
	Hébergement	Résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie...
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	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	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques (art. L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée) accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements 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	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements 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.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire 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	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il

n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.



▷ ANNEXE 3 : DEFINITIONS ET LEXIQUE

LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

➤ 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 à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

➤ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

➤ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

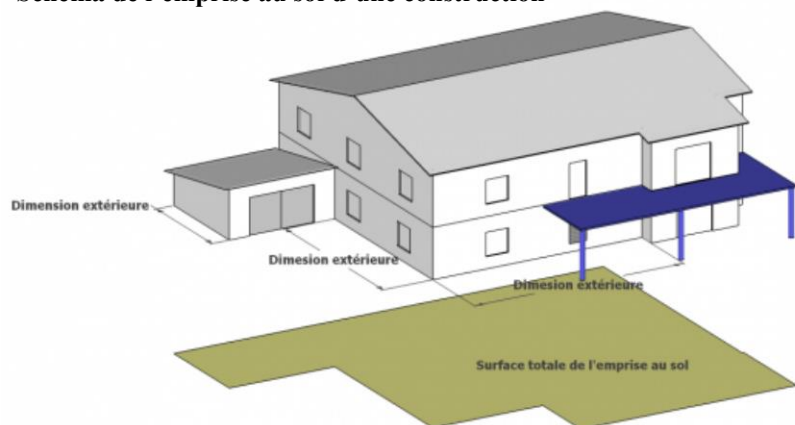
➤ Construction existante

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.

➤ 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 marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Schéma de l'emprise au sol d'une construction



➤ 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.

➤ **Façade**

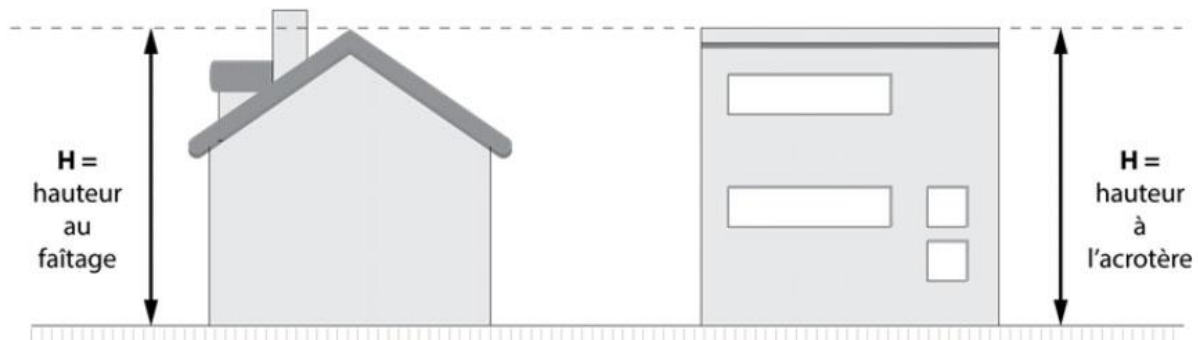
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

➤ **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

➤ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



➤ **Limites séparatives**

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.

➤ **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

➤ **Voies ou emprises publiques**

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.

AUTRES DEFINITIONS

➤ Coefficient d'imperméabilisation :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...).
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur une parcelle de 1200 m² de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m², surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m².

La surface imperméabilisée est donc de 350 + 470 = 820 m² soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m² de toiture végétalisée, 80 m² de cheminement en matrice de graviers, et 60 m² de murs végétalisés.

Sont déduit de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m²,
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m²,
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m².

La surface imperméabilisée finale est donc de 820 - 60 - 40 - 20 = 700 m², soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

➤ Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

➤ Défrichement :

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de

prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

➤ **Surface de plancher**

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.