

commune de **TORCIEU**

Plan Local d'Urbanisme

4.4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU : 28 AVRIL 2025
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU : 24 NOVEMBRE 2025

Table des matières

Lexique	2
Dispositions générales	6
Dispositions communes (DC) à toutes les zones	8
Dispositions particulières à la zone Ua	13
Dispositions particulières à la zone Ub	21
Dispositions particulières à la zone Uep	29
Dispositions particulières à la zone Ux	32
Dispositions particulières à la zone A	37
Dispositions particulières à la zone N	46
Annexe au règlement : nuancier	53

Lexique

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.

Coefficient de pleine terre

La pleine terre désigne l'espace libre non bâti d'un terrain. Il doit être perméable, végétalisé et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, l'internet, etc.

La notion de pleine terre renvoie à celle d'espace vert. Ce dernier est un terrain aménagé spécialement pour les arbres et la strate herbacée.

Le coefficient de pleine terre désigne la proportion entre la surface de pleine terre et la surface de l'ensemble des parcelles. Ce coefficient se calcule comme suit : Coefficient de pleine terre (%) = surface de pleine terre / surface de l'unité foncière du projet en U ou AU.

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 collective

Construction hébergeant plus de 2 logements dans un même volume.

Construction existante

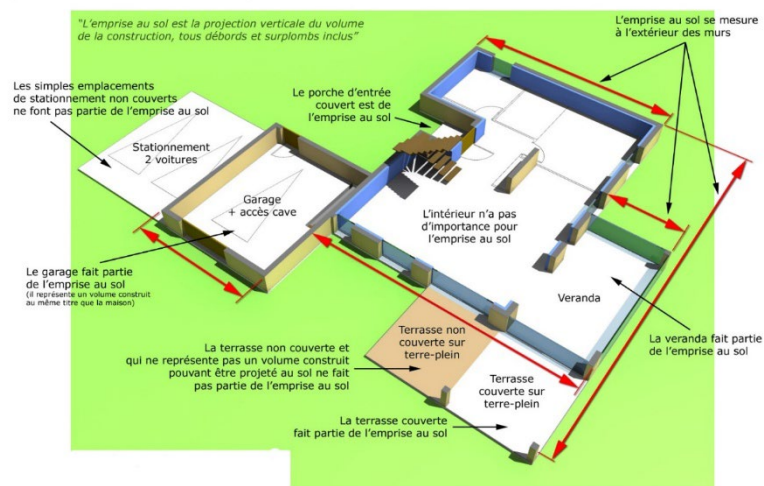
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection 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 et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Les éléments suivants sont considérés comme étant des constructions et sont inclus dans l'emprise au sol (liste non exhaustive):

- Auvents et casquettes soutenus par des poteaux,
- Constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.),
- Garage et carport,
- Annexes (abris de jardin, hangar, serres ...)
- Loggias coursives et balcons avec poteaux,
- Terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme, surélevées de plus de 60 cm du sol naturel,
- Piscines.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. 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.

Rénovation lourde : travaux de renforcement ou de remplacement des éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment.

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.

Définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Article R111-51 du code de l'urbanisme) :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
1-Exploitation agricole et forestière	1.1-Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	1.2-Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2-Habitation	2.1-Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	2.2-Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3-Commerces et activités de services	3.1-Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	3.2-Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	3.5-Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	3.6 - Hôtel	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	3.7 – Autres hébergements	Les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme, les villages de vacances, les maisons familiales de vacances et les meublés de

	touristiques	tourisme, ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
4-Equipements d'intérêt collectif et de services publics	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	4.4-Salle d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	4.5-Equipements sportifs	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.
	4.6 – Lieu de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	4.7 - Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5-Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	5.1 - Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	5.2 - Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3 - Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4 - Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	5.5 – Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie électronique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de TORCIEU.

TRAVAUX SUR UN BATIMENT EXISTANT REGULIEREMENT EDIFIE, NON CONFORME A UNE OU PLUSIEURS DISPOSITIONS DU PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CITERNES

Elles seront enterrées ou dissimulées aux vues des tiers par des aménagements (haie vive à feuillage persistant).

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du conseil municipal.

RECU L PAR RAPPORT AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

Pour toutes constructions nouvelles ou toutes extensions de bâtiments existants, un recul de 50m minimum par rapport aux exploitations agricoles en activité est imposé, et ce quelle que soit la nature et les caractéristiques de l'exploitation. Seule la partie du bâtiment correspondant à l'activité agricole à proprement parler (logement de l'exploitant exclu) détermine le point de départ du recul exigé. Cette règle s'appliquera réciproquement aux constructions nouvelles à usage d'exploitations agricoles.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

ADAPTATIONS MINEURES

Aux termes de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »

ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U du territoire du PLU.

LES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Les éléments de paysage à préserver sont identifiés selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés selon l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont définis selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage.

Dispositions communes (DC) à toutes les zones

DC1 - Dispositions concernant les accès

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et une pente aussi faible que possible à partir de la chaussée de la voie publique.

DC 2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, jusqu'au point de collecte.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent opérer aisément un demi-tour.

DC 3 - Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Le SERA (Syndicat des Eaux de la Région d'Ambérieu) est gestionnaire des réseaux.

DC 4 - Dispositions concernant l'assainissement

Rappels : les installations devront se conformer aux dispositions du schéma d'assainissement et du zonage d'assainissement. Le SERA (Syndicat des Eaux de la Région d'Ambérieu) est gestionnaire des réseaux.

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel sera autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après une absence de traitement pendant une durée minimale de 8 jours.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

DC 5 - Dispositions concernant les eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU dans le Zonage des Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon que le débit de fuite défini pour l'ensemble du territoire communal respecte les conditions suivantes:

Projet individuel Superficie construite ≤ 300 m ²	Opération d'ensemble Superficie construite > ou = 300 m ²
0,3 m ³ /10m ² de surface de toiture projetée de construction avec un débit de fuite de 2 l/s (diamètre minimal de l'orifice de régulation : 20 mm) Etude technique de sol fortement recommandé	Etude technique de sol obligatoire Dimensionnement pluie 30 ans Débit de fuite de 5 l/s/ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

L'usage de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de type bassins à ciel ouvert végétalisés, noues tranchées drainantes, voies drainantes ... sera privilégié aux stockages enterrés. L'impossibilité de mettre en œuvre une de ces techniques alternatives dans un projet devra être justifiée.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. On privilégiera une infiltration sur la parcelle après une absence de traitement pendant une durée minimale de 8 jours. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, le raccordement au réseau d'eaux pluviales peut être soumis à un accord préalable de la commune.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Cas des projets concernant des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, réhabilitation ou changement de destination de surfaces déjà imperméabilisées, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 10m² en zone d'habitat individuel et 50m² pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

DC 6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés, si possible, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

DC 7 - Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir, à la charge du pétitionnaire.

DC 8 - Collecte des déchets

Dans le cas de construction collective, l'autorité organisatrice pour la collecte des déchets devra être contactée afin de définir le type d'équipement à mettre en place.

Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries sont à leur disposition.

Chaque construction avec terrain attenant disposera d'un composteur individuel pour la récupération des bio-déchets.

DC 9 – Espace de Bon Fonctionnement (EBF) de l'Albarine

Au sein de l'EBF repéré sur les plans de zonage, sont autorisées :

- les **affouillements et exhaussements** sous réserve d'être liés aux constructions autorisées ou aux opérations de renaturation, de mise en valeur des milieux ou de protection contre les risques d'érosion.
- les **clôtures** sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et au passage de la faune : elles devront présenter une perméabilité à la faune (ouverture en pied de clôture) et une orientation favorable à l'écoulement des eaux.
- les **stationnements** dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux perméables.
- les **nouvelles constructions** autorisées dans la zone, sous réserve d'une végétalisation de la parcelle d'au moins 40% dont au moins la moitié en pleine terre d'un seul tenant.
- les **extensions des constructions** autorisées dans la zone sous réserve de ne pas excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- les **annexes aux constructions** autorisées dans la zone sous réserve de ne pas excéder 15 m² d'emprise au sol cumulée.

DC 10 – Recul par rapport aux exploitations agricoles

Pour toute nouvelle construction, les dispositions à respecter, conformément au principe de réciprocité (article L111-3 du code rural), doivent tenir compte des distances réglementaires imposées par les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ainsi que par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Ainsi pour toutes constructions nouvelles ou toutes extensions de bâtiments existants, un recul de 50m minimum par rapport aux exploitations agricoles en activité est imposé, et ce quelle que soit la nature et les caractéristiques de l'exploitation.

DC 11 – Périmètre de protection des captages d'eau potable

Trois captages d'eau potable sont localisés sur la commune de Torcieu :

- Le puits de l'Albarine
- La source de Dorvan
- La source de Montferrand

Ces trois ressources sont autorisées par un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 02/09/1996.

La commune est également concernée par le périmètre de protection éloignée des puits d'Ambérieu autorisés par arrêté préfectoral en date du 29/11/2008.

Les différents périmètres sont repérés sur les plans de zonage.

Dans ces périmètres les prescriptions des DUP s'appliquent.

Tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines devra faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée démontrant un impact nul sur la qualité des eaux. Cette étude sera soumise pour avis à l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique.

Pour toutes constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau public d'eau potable, par un dispositif agréé, contre les risques de retour d'eau polluée. Toute communication entre les installations privées (alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles ...) et les canalisations de distribution publique est formellement interdite.

Dispositions particulières à la zone Ua

La zone Ua correspond aux noyaux urbains historiques (vieux village et hameaux).

Ua 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X		
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hôtel	X			
	Cinéma	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			

	Lieu de culte		X		
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Ua 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés aux constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Permis de démolir :

La démolition des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

La commune est couverte par un PPR approuvé par arrêté préfectoral du 08 décembre 2006.

Les secteurs exposés aux risques naturels sont repérés sur les documents graphiques par une couleur bleue (zone bleue du PPR, constructible sous conditions) ou une couleur rouge (zone rouge du PPR, inconstructible).

Les indices renvoient au règlement du PPR. Par exemple, le secteur indicé Bt sur le plan de zonage du PLU renvoie au règlement de la zone Bt du PPR.

Ua 2.1 - Mixité sociale

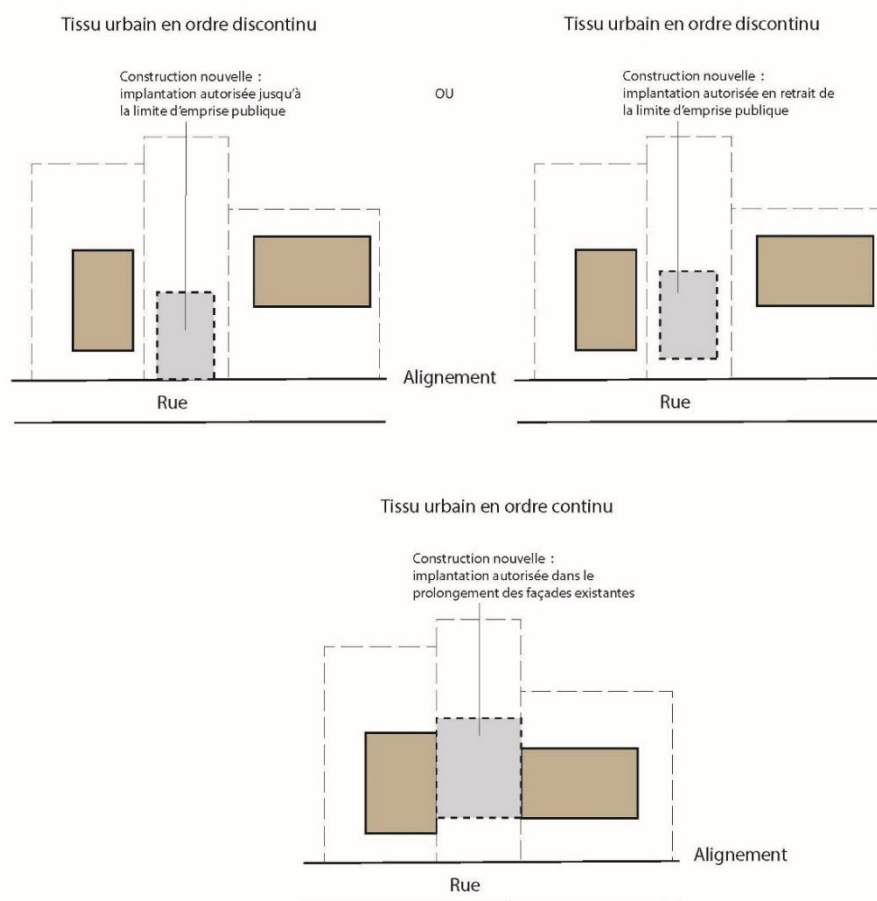
Non réglementé.

Ua 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Cas d'une implantation en ordre discontinu : la construction peut être implantée jusqu'à la limite d'emprise publique (fixée par un arrêté d'alignement).

Cas d'une implantation en ordre continu ou semi-continu : la construction doit s'implanter dans le prolongement des façades existantes mitoyennes.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.



En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

Ua 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit respecter un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Le recul est calculé par rapport au nu de la façade de la construction.

En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

Ua 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 50 m².

Ua 2.5 Hauteur des constructions

Ua 2.5.1 - Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres.

La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et le faîtage en cas de toiture à pente ou l'acrotère en cas de toiture plate.

Ua 2.5.2 - Règles particulières :

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de la hauteur fixée à l'article 2.5.1 pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Ua 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement pour véhicule léger par logement créé.
- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement pour véhicule léger par logement de moins de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions et installations à usage de gîte : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage de restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser la ou les places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il sera possible de réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération. Le pétitionnaire devra justifier d'être propriétaire de la parcelle ou de l'accord du propriétaire (servitude/convention).

Ua 2.7 - Caractéristiques architecturales

Ua 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Toute construction à destination d'habitation respectera les principes d'une architecture bioclimatique. L'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, vent ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

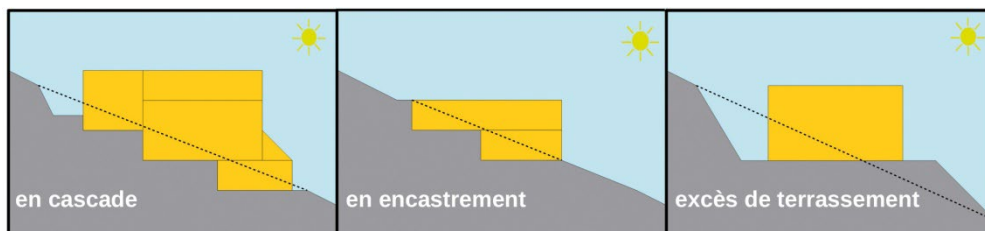
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ua 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai de plus de 1 mètre ou un déblai supérieur à 1.5 mètres par rapport au terrain naturel. Le relief naturel du terrain doit être respecté.



Autorisé

Autorisé

Refusé

Ua 2.7.3 - Aspect des façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : voir le nuancier en annexe au règlement.

Coloris autorisé pour les huisseries et menuiseries : voir le nuancier en annexe au règlement.

Une attention particulière sera portée pour les constructions existantes dont les façades sont à pierres vues, afin que les remplacements de menuiseries (fenêtres, portes et occultants) respectent le rythme existant (dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors).

Équipements techniques :

- Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique
- Les installations techniques, les appareils de climatisation, les pompes à chaleur, les antennes paraboliques et divers équipements visibles depuis la voie publique devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment (volets, masques végétaux, coffres...)
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.
- Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

La couleur des menuiseries sera en harmonie avec celle de la façade et s'intégrera dans le paysage existant.

Ua 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîte de ladite construction.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 40cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Les matériaux de couverture des toitures seront d'aspect tuile ou bardage métallique. Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Ua 2.7.5 - Aspect des clôtures :

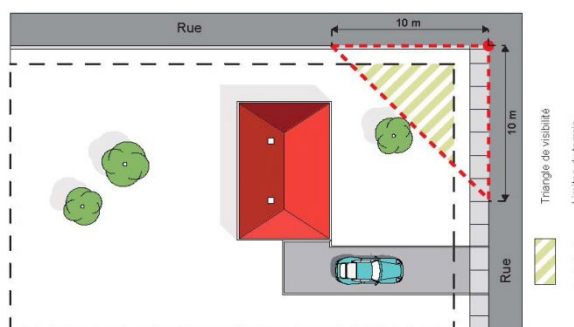
L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures ne devront pas dépasser plus de 2 m et seront composées soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voix soit que d'un dispositif à claire voix

La réalisation de claustras peut être autorisée à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



Ua 2.7.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif (opération à partir de 4 logements dans le même volume)

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes.

Ua 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés.

Les constructions collectives de plus de 4 logements et les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage. Pour les constructions nouvelles, les cuves de stockage pourront être enterrées. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques.

Les constructions collectives devront disposer d'un site de compostage collectif.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales.

Un arbre de haute tige sera planté par 200m² de surface de pleine terre.

Dispositions particulières à la zone Ub

La zone Ub correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine de moyenne densité.

Ub 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtel	X			
	Cinéma	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			

	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Ub 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

La commune est couverte par un PPR approuvé par arrêté préfectoral du 08 décembre 2006.

Les secteurs exposés aux risques naturels sont repérés sur les documents graphiques par une couleur bleue (zone bleue du PPR, constructible sous conditions) ou une couleur rouge (zone rouge du PPR, inconstructible).

Les indices renvoient au règlement du PPR. Par exemple, le secteur indicé Bt sur le plan de zonage du PLU renvoie au règlement de la zone Bt du PPR.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Dans le secteur repéré sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatible avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les espaces verts qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une annexe, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, et des piscines sont autorisées.

Ub 2.1 - Mixité sociale

Non réglementé.

Ub 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ub 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade.

Ub 2.2.2 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ub 2.2.3 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique afin de laisser un stationnement libre devant ce dernier.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée sauf si cela gêne la visibilité ou la circulation.

En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

Dans le secteur de l'OAP de la Chapelle : les constructions seront implantées avec un recul compris entre 3m et 7m par rapport à la limite de l'emprise de la rue des Balmettes.

Ub 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Ub 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Ub 2.3.2 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ub 2.2.3 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.
- dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée, sous réserve du droit des tiers.

En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

Ub 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulées des annexes est limitée à 50 m².

Ub 2.5 Hauteur des constructions

Ub 2.5.1 - Règles générales :

La hauteur des constructions dont la toiture présente des pans ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage calculé à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions dont les toitures sont plates ou sont des toitures-terrasses (accessibles) ne doit pas dépasser 7mètres à l'acrotère calculé à partir du terrain naturel avant travaux.

Ub 2.5.2 - Règles particulières :

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de la hauteur fixée à l'article 2.5.1 pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées avec une épaisseur minimale de 30cm de terre végétale.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Ub 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement pour véhicule léger par logement créé.
- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement pour véhicule léger par logement de moins de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage de gîte ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage de restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Ub 2.7 - Caractéristiques architecturales

Ub 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Toute construction à destination d'habitation respectera les principes d'une architecture bioclimatique. L'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, vent ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

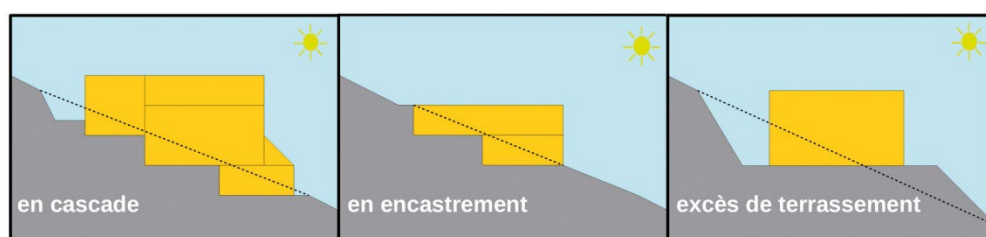
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ub 2.7.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Autorisé

Autorisé

Refusé

Ub 2.7.3 - Aspect des façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement

chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : voir le nuancier en annexe au règlement.

Coloris autorisés pour les huisseries et menuiseries : voir le nuancier en annexe au règlement.

Equipements techniques :

- Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique
- Les installations techniques, les appareils de climatisation, les pompes à chaleur, les antennes paraboliques et divers équipements devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment (volets, masques végétaux, coffres...)
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.
- Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture. Les panneaux solaires au sol seront interdits.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

Ub 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être comprise en 30 et 50 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 40cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Les matériaux de couverture des toitures seront d'aspect tuile ou bardage métallique. Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Ub 2.7.5 - Aspect des clôtures :

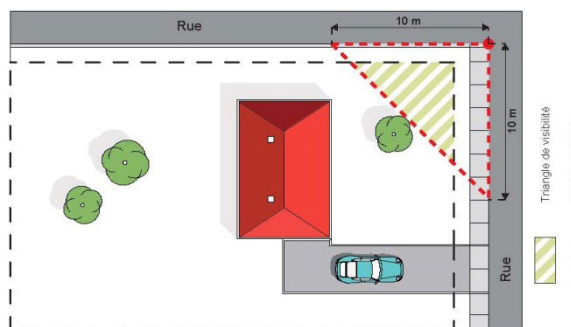
L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures ne devront pas dépasser plus de 2 m et seront composées soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voix soit que d'un dispositif à claire voix

La réalisation de claustras peut être autorisée à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.



Ub 2.7.6 – Dispositions pour la qualité de vie dans l’habitat collectif (opération de plus de 4 logements dans le même volume)

Chaque logement disposera d’une cave ou d’un débarras.

Chaque logement disposera d’un balcon ou d’une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes.

Ub 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d’impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d’ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n’excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d’emploi d’enrochements pour la réalisation d’ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés.

Les constructions collectives de plus de 4 logements et les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d’une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d’énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d’un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l’arrosage. Pour les constructions nouvelles, les cuves de stockage pourront être enterrées. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques.

Les constructions collectives devront disposer d’un site de compostage collectif.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales.

Un arbre de haute tige sera planté par 200m² de surface de pleine terre.

Le coefficient d’espace de pleine terre devra être supérieur à 35 %.

Dispositions particulières à la zone Uep

La zone Uep correspond au secteur destiné aux équipements publics.

Uep 1.1 – Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		

	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Uep 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

La commune est couverte par un PPR approuvé par arrêté préfectoral du 08 décembre 2006.

Les secteurs exposés aux risques naturels sont repérés sur les documents graphiques par une couleur bleue (zone bleue du PPR, constructible sous conditions) ou une couleur rouge (zone rouge du PPR, inconstructible).

Les indices renvoient au règlement du PPR. Par exemple, le secteur indicé Bt sur le plan de zonage du PLU renvoie au règlement de la zone Bt du PPR.

Uep 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

Uep 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Uep 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction peut être implantée jusqu'en limite séparative à condition que les parcelles situées de chaque côté de la limite séparative soient classées en zone Uep.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone Uep, la construction doit respecter un recul minimum de $H/2$ (la moitié de la hauteur du bâtiment).

Uep 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Uep 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée.

Uep 2.6 - Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé

Uep 2.7 - Caractéristiques architecturales

Les caractéristiques architecturales ne sont pas réglementées.

Uep 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

Les caractéristiques paysagères ne sont pas réglementées.

Dispositions particulières à la zone Ux

La zone Ux est destiné aux activités artisanales et industrielles

Ux 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			

	Lieu de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		

Ux 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions		
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		X			
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X				
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X				
Les Chenils	X				
Les ICPE soumise à déclaration et à enregistrement		X			
Les ICPE soumise à autorisation		X			

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

La commune est couverte par un PPR approuvé par arrêté préfectoral du 08 décembre 2006.

Les secteurs exposés aux risques naturels sont repérés sur les documents graphiques par une couleur bleue (zone bleue du PPR, constructible sous conditions) ou une couleur rouge (zone rouge du PPR, inconstructible).

Les indices renvoient au règlement du PPR. Par exemple, le secteur indicé Bt sur le plan de zonage du PLU renvoie au règlement de la zone Bt du PPR.

Ux 2.1 Mixité sociale

Sans objet.

Ux 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Ux 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade.

Ux 2.2.2 - Règles générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ux 2.2.3 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Ux 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Ux 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Ux 2.3.2 - Règles générales :

La construction peut être implantée jusqu'en limite séparative à condition que les parcelles situées de chaque côté de la limite séparative soient classées en zone Ux.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone UX, la construction doit respecter un recul minimum de H/2 (la moitié de la hauteur du bâtiment).

Ux 2.2.3 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Ux 2.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Ux 2.5 Hauteur des constructions

Ux 2.5.1 - Règles générales :

La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres calculé à partir du terrain naturel avant travaux.

Ux 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Ux 2.6 Stationnement

Les besoins en places de stationnement seront étudiés au cas par cas en fonction des caractéristiques du projet.

Ux 2.7 Caractéristiques architecturales

Les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit, tels que les parpaings de ciment, brique de montage ...

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Les toitures terrasses sont autorisées. Lorsque les toitures doivent comporter des pans, elles doivent respecter une pente minimum de 30% et les débords de toitures sont obligatoires.

Ux 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés.

Les toitures dont l'orientation est comprise dans un spectre allant de l'est/sud-est à l'ouest/sud-ouest devront être équipées de panneaux solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire (ECS) et/ou d'électricité photovoltaïque.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement pour véhicules légers en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales.

Dispositions particulières à la zone A

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

A1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement (Zone A)			X	<p><u>Pour les constructions à usage d'habitation existantes :</u></p> <p>Les extensions seront autorisées, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y ait pas de changement de destination • Elles sont limitées à 50 % de la surface de plancher initiale, mesurée à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. La surface de plancher de l'habitation après extension ne doit pas dépasser 250 m² de surface de plancher. • Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée. <p>Les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leur implantation se fasse à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale. <p>L'emprise au sol totale des annexes (piscines non comprises) est limitée à 50 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Un local de gardiennage, lié à l'exercice d'une activité agricole d'élevage, d'une surface de plancher inférieure à 80 m² peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole.</p> <p>Les logements de type gîte rural, tables et chambres d'hôtes sont autorisés dans la limite de 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes, à condition d'être aménagés dans des constructions existantes à destination d'habitation et à condition que ces logements touristiques soient considérés comme des activités accessoires, ayant pour support l'exploitation agricole elle-même.</p>
	Hébergement	X			<p><u>Pour les constructions à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole et leurs annexes :</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole. Elles doivent justifier de la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour assurer le bon fonctionnement de</p>

					<p>l'activité.</p> <p>Les constructions d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder d'une emprise au sol de 250 m².</p> <p>Les constructions d'habitation et leurs annexes, nécessaires à une exploitation agricole existante, sont autorisées dans un rayon de moins de 100 mètres de l'exploitation agricole. Des contraintes particulières, dûment justifiées, peuvent toutefois permettre une implantation à une distance supérieure.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hôtel	X			
	Autre hébergement touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Lieu de culte	X			

	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (zone A)		X		Tous les bâtiments nécessaires à l'usage agricole sont autorisés. Les constructions démontables et réversibles à usage agricole (exemple : serre, tunnel ...) sont autorisées. Sont également autorisés :
	Exploitation forestière	X			<ul style="list-style-type: none"> - Des activités agricoles dans le prolongement de l'acte de production (ateliers de transformation et de conditionnement des produits de l'exploitation, boutiques de vente de produits transformés et conditionnés à la ferme ...), à la condition qu'ils se situent sur le site de l'exploitation. - Des activités de diversification du revenu agricole (activités touristiques comme une auberge à la ferme, des gîtes ruraux, des tables et chambres d'hôtes) dès lors qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant et à condition d'être aménagés dans des constructions existantes.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

A 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature			<p>X</p> <p>Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont :</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site. Aucun matériau polluant ne devra être utilisé.</p> <p>Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et à condition d'assurer une bonne</p>

				intégration dans le site.
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X			
Les chenils	X			
Les ICPE soumise à autorisation	X			

Les espaces verts qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont inconstructibles. Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune. Les murs seront proscrits, les clôtures de type grillage seront évitées ou devront être suffisamment lâches pour maintenir le transit de la petite faune.

Dans les zones humides (repérées sur les plans par une trame graphique) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

La commune est couverte par un PPR approuvé par arrêté préfectoral du 08 décembre 2006.

Les secteurs exposés aux risques naturels sont repérés sur les documents graphiques par une couleur bleue (zone bleue du PPR, constructible sous conditions) ou une couleur rouge (zone rouge du PPR, inconstructible).

Les indices renvoient au règlement du PPR. Par exemple, le secteur indicé Bt sur le plan de zonage du PLU renvoie au règlement de la zone Bt du PPR.

Clôtures agricoles :

L'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration conformément à l'article R421-2 du code de l'urbanisme.

A 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

A 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade.

A2.2.1 - Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 8 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et chemins ruraux.

A2.2.2 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique afin de laisser un stationnement libre devant ce dernier.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée sauf si cela gêne la visibilité ou la circulation.

En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

A 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade.

A2.3.1 - Règles générales :

La construction doit être implantée avec un recul minimum correspondant à H/2 (la moitié de la hauteur), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

A2.3.2 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée, sous réserve du droit des tiers.

En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

Les annexes peuvent être implantées soit en limite soit à 3 mètres des limites séparatives.

A 2.4 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

A 2.5 - Hauteur des constructions

A 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres calculé à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions techniques à destination agricole, la hauteur n'est pas réglementée.

A 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

A 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement pour véhicule léger par logement de moins de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

A 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation

A 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

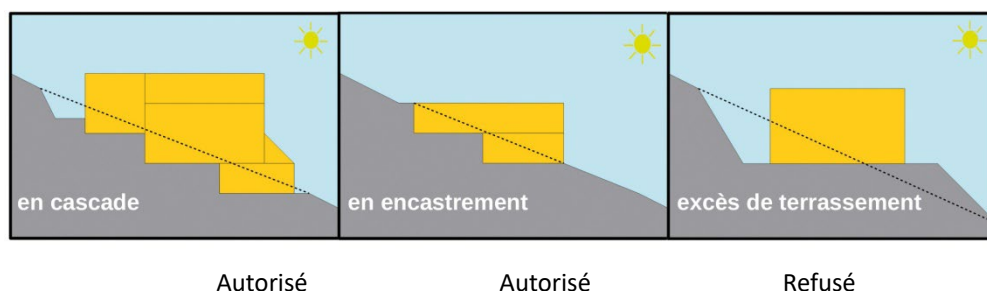
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A 2.7.2 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



A 2.7.3 Aspect des façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur : neutres et pâles.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : voir le nuancier en annexe au règlement.

Coloris autorisé pour les huisseries et menuiseries : voir le nuancier en annexe au règlement.

A 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 40 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Les matériaux de couverture des toitures seront d'aspect tuile ou bardage métallique. Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

A 2.7.5 – Clôtures :

Les haies seront privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être posées à une hauteur de 30 cm minimum au-dessus du sol. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et ne doivent pas constituer des pièges pour la faune.

A 2.8 - Caractéristiques architecturales des constructions techniques à destination agricole

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, agglos...) est interdit sur les façades extérieures.

A 2.9 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales.

Dispositions particulières à la zone N

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- *la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *leur caractère d'espaces naturels ;*
- *la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *la nécessité de se prémunir contre les risques naturels.*

Cette zone comprend le sous-secteur Nj qui correspond aux jardins interstitiels dans le tissu urbain du village.

N 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Pour les constructions à usage d'habitation existantes :
	Hébergement	X			<ul style="list-style-type: none"> - Les extensions seront autorisées, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y ait pas de changement de destination • Elles sont limitées à 50 % de la surface de plancher initiale, mesurée à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. La surface de plancher de l'habitation après extension ne doit pas dépasser 250 m² de surface de plancher. • Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée. - Les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que : <ul style="list-style-type: none"> • Leur implantation se fasse à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale. <p>L'emprise au sol totale des annexes (piscines non comprises) est limitée à 50 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer à partir de la date d'approbation du PLU.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			

	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie sont autorisées.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			

	Centre de congrès et d'exposition	X			
--	-----------------------------------	---	--	--	--

N 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions		
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature			X	<p>Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont :</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.</p> <p>Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.</p>	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X				
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X				
Les chenils	X				
Les ICPE soumise à autorisation	X				

Dans les zones humides (repérées sur les plans par une trame graphique) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Les espaces verts qui participent à la qualité des paysages, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont inconstructibles. Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune. Les murs seront proscrits, les clôtures de type grillage seront évitées ou devront être suffisamment lâches pour maintenir le transit de la petite faune.

Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

La commune est couverte par un PPR approuvé par arrêté préfectoral du 08 décembre 2006.

Les secteurs exposés aux risques naturels sont repérés sur les documents graphiques par une couleur bleue (zone bleue du PPR, constructible sous conditions) ou une couleur rouge (zone rouge du PPR, inconstructible).

Les indices renvoient au règlement du PPR. Par exemple, le secteur indicé Bt sur le plan de zonage du PLU renvoie au règlement de la zone Bt du PPR.

Dans le sous-secteur Nj seuls sont autorisés :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins de moins de 5 m² d'emprise au sol.

N 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

N 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade.

N2.2.1 - Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

N2.2.2 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique afin de laisser un stationnement libre devant ce dernier.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée sauf si cela gêne la visibilité ou la circulation.

En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

N 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade.

N2.3.1 - Règles générales :

La construction doit être implantée avec un recul minimum correspondant à H/2 (la moitié de la hauteur), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

N2.3.2 - Règles particulières :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée, sous réserve du droit des tiers.

En cas d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, la marge de recul peut être réduite de 30cm maximum.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

N 2.4 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

N 2.5 - Hauteur des constructions

N 2.5.1 - Règles générales :

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres calculé à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions techniques ou à destination forestière, la hauteur n'est pas réglementée.

N 2.5.2 - Règles particulières :

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

N 2.6 - Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement pour véhicule léger par logement de moins de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m² de

surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

N 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation

N 2.7.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

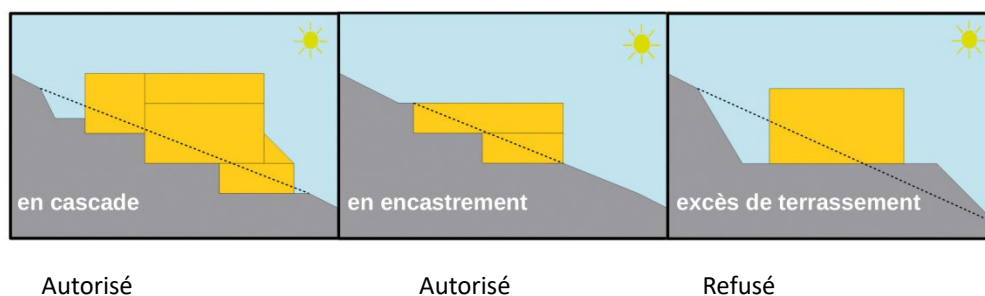
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

N 2.7.2 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



N 2.7.3 Aspect des façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur : neutres et pâles.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : voir le nuancier en annexe au règlement.

Coloris autorisé pour les huisseries et menuiseries : voir le nuancier en annexe au règlement.

N 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 40 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Les matériaux de couverture des toitures seront d'aspect tuile ou bardage métallique. Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

N2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales.

Annexe au règlement : nuancier

Effets de surfaces

Le relief et la matière des éléments sur lesquels doit être apposée la couleur doivent être pris en compte dans le choix de la valeur (luminosité) d'une tonalité.

Une surface lisse réfléchit plus fortement la lumière qu'une surface structurée ou rugueuse. Par conséquent, la même tonalité paraîtra plus claire sur une surface lisse, le relief créant des ombres qui obscurcissent la valeur initiale de la couleur.

Ainsi, plus la surface est lisse, plus il est important de foncer la clarté d'une couleur. Il est donc souhaitable de choisir une tonalité plus foncée qui paraîtra sur le mur toujours plus clair que sur l'échantillon.

Couleurs et contrastes

Dans un paysage où les tonalités de façade gravitent autour des bruns et des gris colorés, n'ont initialement pas une pigmentation éclatante, il est périlleux d'utiliser des tons vifs, par trop agressifs dans l'environnement. En revanche, dans certains cas, un accent de couleur vive peut être utilisé pour faire ressortir un ou des éléments ponctuels de l'architecture (porte d'entrée, volets...). Il reste cependant toujours plus élégant de jouer le contraste de valeur afin d'éviter la multiplication des tonalités, l'anarchie visuelle et par là, de préserver une harmonie dominante.

L'appréciation des couleurs se fait toujours par phénomène de contraste, une teinte n'étant jamais isolée mais en contact permanent avec une ou plusieurs teintes voisines. Aussi, tonalité et valeur (luminosité) sont les données fondamentales à prendre en considération lors du choix d'une teinte destinée à prendre place dans le paysage.

A distance, le choix de la valeur vient en priorité (la luminosité étant perçue en amont de la tonalité). Ainsi une teinte trop claire ou vive, telle que blanc ou rose peut amener un contraste visuel trop fort dans un environnement végétalisé, alors qu'un mur de pierre ou d'enduit de valeur moyenne s'y fondera plus harmonieusement.

Dans la volonté de définition d'une palette communale pour l'architecture, adaptée le plus justement possible au paysage, ce sont les couleurs dites permanentes de l'environnement et des matériaux composant un édifice qui sont prises en considération.

Les enduits

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures avec peu de solvants.

On évitera les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

Sur une façade en ciment, on appliquera un badigeon à base de chaux dans des tonalités naturelles.

Sur une façade enduite, on appliquera un badigeon dans la finition recherchée.

Suivant la texture et le grain de finition des façades, la couleur de l'enduit apparaîtra plus ou moins foncée. Pour une même couleur d'enduit, l'enduit gratté est plus foncé qu'un enduit lissé. On pourra utiliser cette technique pour souligner subtilement des encadrements de fenêtres.

■ Les enduits et les peintures de ravalement



■ Les menuiseries en bois (lasures et peintures microporeuses)

