



Département de l'Eure
Commune de La Chapelle Longueville

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Dispositions générales.....	3
Champ et modalités d’application territoriale du document	5
Portée du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols :	5
Les périmètres visés par des mesures ou dispositions particulières	5
Division du territoire en zones règlementaires	6
Adaptations mineures	6
Dispositions applicables à toutes les zones	7
Reconstruction d’un bâtiment sinistré	8
Travaux sur une construction existante	8
Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d’isolation thermique des bâtiments	8
Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination	8
Sécurité publique en matière d’accès routier.....	8
Projet urbain partenarial (P.U.P)	9
Emplacements réservés (ER)	9
Articulation avec les orientations d’aménagement et de programmation (O.A.P).....	9
Servitude de cour commune	9
Protection des monuments historiques	10
Coupes et abattages d’arbres/ défrichements	10
Espaces boisés classés (EBC), éléments paysagers à préserver, identifiés au règlement graphique	10
Patrimoine bâti à préserver identifié au règlement graphique	12
Dispositions relatives à la protection des chemins piétonniers existants au titre de l’article L.151-38 du cde de l’urbanisme	13
Risques	13
Dispositions applicables aux zones urbaines	16
Zone UA	18
UA : zone urbaine dense au tissu ancien dominant.....	18
Zone UB.....	35
UB : zone urbaine de transition	35
Zone UT.....	52

UT : zone urbaine touristique.....	52
Zone UX	69
UX : zone urbaine à vocation économique.....	69
Dispositions applicables aux zones d’urbanisation futures	84
Zone AUX.....	85
AUX : zone à urbaniser à vocation économique	85
Zone AU	99
AU : Zone à urbaniser à dominante d’habitat	99
Zone 2AU	116
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	117
Zone A	118
A : zone agricole.....	118
Zone N	131
N : zone naturelle	131
Annexes règlementaires	144

Dispositions générales

Champ et modalités d'application territoriale du document

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Chapelle Longueville.

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. »

Les articles suivants sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

L'article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

L'article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;

L'article R.111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».

L'article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter

les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »

L'article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les périmètres visés par des mesures ou dispositions particulières

Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés par les articles A431-10 à A462-4 (Servitudes d'utilité publique), L.210-1 à L.219-13 (Droit de préemption urbain) et L151-38 à L151-42 (Emplacements réservés) du Code de l'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique (SUP)

« Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Ces servitudes dites administratives sont établies au profit de la collectivité et se répartissent en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif) ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense Nationale ;
- Salubrité et sécurité publiques ».

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols est annexée au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption urbain renforcé

Conformément aux articles L210-1 à L219-13 du Code de l'urbanisme, « *les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan* ».

Le droit de préemption urbain dit « renforcé », prévu par l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, est l'extension du droit de préemption urbain simple. Il s'applique, par délibération et arrêté motivés de la commune, sur des biens qui normalement étaient exclus du droit de préemption simple.

Division du territoire en zones règlementaires

Les différentes zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

1. Les zones urbaines (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) :
 - La zone UA,
 - La zone UB,
 - La zone UX,
 - La zone UT,
 - La zone AU.
2. Les zones agricoles (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
 - Peuvent être autorisées, en zone A : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination* de bâtiments dûment identifiés et l'extension

de bâtiments 'à titre exceptionnel, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités.

3. Les zones naturelles et forestières (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 et R.151-25 du Code l'Urbanisme). Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :
 - La zone N et les sous-secteur Np dédié à la protection du Château de Saint-Just et ses abords, NI à destination de loisirs, Nr destiné à la régularisation des constructions existantes et Npv dédié à l'accueil d'installations photovoltaïques.

Adaptations mineures

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

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme* :

- *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Ces adaptations mineures accordées par le Maire de la Commune :

- « *Ne peuvent pas concerner l'article relatif à l'usage des sols et à la destination des constructions du présent règlement ;*
- *Ne peuvent pas être cumulées ;*
- *Doivent déroger à la règle de manière très limitée ;*
- *Doivent être motivées dans la décision délivrée »*

Dispositions applicables à toutes les zones

Volet règlementaire – occupation du sol

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et non conforme au PLU sont admis en toute zone en l'absence de disposition spéciale les concernant dès lors qu'ils n'aggravent pas la non-conformité au PLU de la construction existante ou qu'ils sont sans effet sur celle-ci (Article R.111-18 du Code de l'urbanisme).

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone urbaine et à urbaniser, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés sauf mention contraire exprimée par le règlement de la zone. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Sécurité publique en matière d'accès routier

Les accès nouveaux sur les voies communales et routes départementales sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et 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.

Ouvrages techniques des services publics

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être autorisés en toutes zones, sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.

Volet réglementaire – dispositifs et outils réglementaires

Projet urbain partenarial (P.U.P)

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par le plan local d'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Emplacements réservés (ER)

« Le règlement du PLU peut délimiter des emplacements réservés pouvant porter sur un terrain bâti ou non bâti, pour :

- Des voies publiques,
- Des ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général,
- Des espaces verts,
- Des espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en zone U uniquement ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique-plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. A défaut, l'ER pourra ne plus être opposable.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet doit toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces servitudes de « cours communes » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

Protection du patrimoine naturel et bâti

Protection des sites archéologiques

Les autorisations d'urbanisme demeurent soumises aux dispositions des articles :

L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L522-4, L. 531-14 et R. 523-1, R. 523-14 du Code du Patrimoine ; R. 111-4 du Code de l'Urbanisme ; L. 122-1 du Code de l'Environnement.

Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques, et par celle du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du périmètre archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique évoqués dans le rapport de présentation et reportés au document graphique (pièce n° 1.2).

Toute découverte de quel qu'ordre que ce soit : structures, objets, monnaies, etc. doit être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie (Le Grenier d'Abondance, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

Protection des monuments historiques

En application de l'article R. 421-28 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

1. Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
2. Inscrite au titre des monuments historiques ;
3. Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4. Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
5. Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article (...).

Coupes et abattages d'arbres/ défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L. 342-1 du Code Forestier, et interdits dans les espaces boisés classés.

Espaces boisés classés (EBC), éléments paysagers à préserver, identifiés au règlement graphique

• Les « EBC », espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Le régime des Espaces Boisés Classés a pour effet :

- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- D'entraîner le rejet de toutes demandes d'autorisations de défrichement.
- De soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres, notamment dans le cadre d'une exploitation forestière normale.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

- **Les éléments paysagers à préserver**

La prescription d'Espace vert protégé (EVP) protège, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant ou à créer sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole ou dans un but recherché de maintien d'espaces de respiration et espaces de nature au sein des espaces urbanisés.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel, identifié au règlement graphique, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs couverts par le L.151-23, seuls sont autorisés :

- les annexes de moins de 20 m² et dont la hauteur maximale est de 3,5 mètres. Les annexes sont limitées au nombre de deux par unité foncière
- les extensions dans la limite de 20% de SDP existante et pour 50 m² maximum, dans la limite de la hauteur existante.

La SDP prise en compte pour le calcul de la surface d'une extension est la SDP existante à date d'approbation du PLU.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Sont autorisés et les clôtures simples (non doublées par les haies).

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations/ végétaux en place,
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),

- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en continuité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations/ végétaux en place protégées à condition :

- que les plantations/ végétaux en place supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations/ végétaux supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Les haies et alignements d'arbres protégés

Les alignements existants repérés dans les documents graphiques du règlement doivent être maintenus. Ils peuvent être restaurés et reconstitués en retrait de leur implantation initiale sans compromettre la sécurité des biens et des personnes.

Sont proscrits les coupes et abattages des alignements d'arbres repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23, sauf :

- les abattages ponctuels d'arbres au sein de l'alignement dans la mesure où ils relèvent de l'entretien courant (suppression d'un arbre mort ou malade ou arrivé à maturité),
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.).

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en retrait de leur implantation initiale sans compromettre la sécurité des biens et des personnes,
- par des plantations, qui, à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales.

Les mares

Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge végétalisée non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens (exception faite en cas de berge végétalisée non existante ou en mauvaise état, auquel cas l'ensemble peut être retravaillé).
- par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu),
- par la volonté d'une mutation pour la Défense Extérieure Contre l'Incendie DECI).

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des mares du territoire :

- Une distance minimale supérieure à 10m devra être respectée pour l'application de traitements phytosanitaires à proximité des mares, distance pouvant être supérieure selon l'étiquetage des produits (arrêté du 4 mai 2017) ;
- Un maintien d'une bande végétalisée (prairie/ herbe) de minimum 5m autour des mares et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante devra être respecté,
- Le recours aux essences locales pour les nouvelles plantations est obligatoire,
- En zone agricole et naturelle, un recul de minimum 20 mètres devra être respecté pour toutes constructions,
- En zone urbaine, ce recul est abaissé à minimum 5 mètres.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'éviter l'introduction d'espèces végétales ornementales nuisant à la biodiversité locale,
- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou le Myriophylle du Brésil),

- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

Patrimoine bâti à préserver identifié au règlement graphique

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots*, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce annexe du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être

admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment ».

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. À ce titre, les menuiseries et ravalements de façades doivent se rapprocher des essentiels du château de St Just et teintes régionales

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Patrimoine bâti linéaire

La démolition de murs ou tout autre élément de patrimoine bâti linéaire repéré dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que l'ensemble des murs en bauge sur sentes ou sur domaine public, est interdite sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique sur place ou en continuité,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles, si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres* de largeur (*sauf contraintes techniques particulière : accès d'engins agricoles, etc.).

Dispositions relatives à la protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du cde de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés au sein de l'OAP thématique mobilités douces et repris au sein du document graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou (re)créer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Par ailleurs, les parcelles donnant sur une sente peuvent être ouvertes au moyen d'un portillon afin d'accéder via des mobilités douces aux sentes recensées. En aucun cas des accès pour véhicules motorisés ne peuvent être autorisés depuis les parcelles jouxtant les sentes.

Risques

Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Risques de ruissellement,
- Risques associés aux mouvements de terrain : glissements de terrains, retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines ;
- Risques d'inondation.

Dispositions relatives au risque ruissellement des eaux

La carte en annexe présente les axes de ruissellement principaux et secondaires recensés sur la commune.

Les prescriptions relatives à la présence d'un axe de ruissellement s'appliquent dans une bande de 10 m de large de part et d'autre de l'axe de ruissellement.

Dans le cas où l'axe de ruissellement s'écoule principalement sur la voirie 2 options s'appliquent :

- Soit celui-ci est uniquement situé sur la voirie et il appartient ensuite de prendre en compte cet axe dans le profil d'entrée des parcelles concernées dans le cas de futurs aménagements ;
- Soit celui-ci est situé sur la voirie mais il est observé une zone d'expansion sur les parcelles autour et il est nécessaire de le faire figurer.

Cela s'apprécie au cas par cas en fonction de la connaissance de la commune sur les secteurs concernés.

Axe de ruissellement situé sur la voirie ou sur la parcelle, le profil d'entrée de la parcelle doit tenir compte de cet axe afin de limiter l'entrée d'eau dans la parcelle (s'il est situé sur la voirie).

L'ensemble des constructions doivent obligatoirement respecter les prescriptions particulières suivantes sur la partie soumise au risque de ruissellement :

- Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 m de l'axe de ruissellement compte tenu de la probabilité d'inondation dans le secteur OU si la configuration de la parcelle ne le permet pas (et si l'axe ne présente pas d'enjeu majeur), de positionner les constructions sur la partie haute du terrain à bâtir ;
- Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité et prendre en compte le risque de submersion ;
- L'imperméabilisation de terrains devra être systématiquement compensée par infiltration ou rétention quand la superficie imperméabilisée est supérieure à 100 m² (infiltration comprenant les bâtiments, terrasse, appentis, enrobé, etc.) ;
- La création d'un sous-sol est interdite ;

- La cote du premier niveau de plancher devra être supérieure d'au moins 0,50 m à celle du terrain naturel (TN) avant terrassement mesurée au droit de la façade la plus exposée à l'axe de ruissellement ;

- Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité ;

- Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote du terrain naturel augmentée de 0,50 m, dont il sera fait usage en cas de ruissellement et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote

- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote du terrain naturel augmentée de 0,50 m ;

- La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable prendront en compte le risque de submersion ;

- Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs sont interdits ;

- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques sont prohibées ;

- Les clôtures qui constituent, soit par leurs orientations ou leurs conceptions, un obstacle sensible à l'écoulement des eaux sont interdites ;

- Le dépôt ou le stockage de produits toxiques ou dangereux, et de produits et matériaux miscibles à l'eau pouvant être entraînés par ruissellement et pouvant provoquer une pollution sont interdits sur l'axe de ruissellement, et au moins à une distance de 3 m minimum de l'axe.

- Il est également fortement recommandé de mettre en place de batardeaux sur les entrées (piétons et véhicules) en cas de fortes précipitations afin de limiter les eaux de ruissellement sur la parcelle.

Dispositions relatives au risque inondation et mouvements de terrain

Le PPRi de la Seine dans l'Eure, s'applique sur le territoire.

Les dispositions réglementaires s'appliquent sur les secteurs couverts par ce document.

La carte des cavités souterraines du territoire se doit d'être prise en compte lors de tout projet.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains, les sous-sols sont interdits sur les secteurs soumis au risque de remontée de nappes.

Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense au tissu ancien dominant

Elle correspond au centre historique. L'objectif de la zone est de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification du bâti, tout en valorisant le caractère historique des centres-bourgs. Elle a en ce sens vocation à accueillir des logements pour l'habitat permanent au caractère plus dense que sur le reste de la commune, des activités de commerces et de services et des équipements publics d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat.

Caractéristiques

- Zone urbaine à caractère historique et patrimoniale regroupant majoritairement de l'habitat (maisons de ville anciennes), des équipements publics, des services.
- Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions avec un étage et un comble au plus haut niveau.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(3)	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(4)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les exploitations agricoles existantes pourront réaliser des nouvelles constructions et/ou extension dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec leur environnement proche, notamment les zones d'habitat.

(2) Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...).

(3) Les activités de services sont autorisées sont conditionnées à l'existence de stationnement d'accueil suffisant au regard des besoins engendrés par les activités déployées.

(4) Les entrepôts, à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface d'activité.

Autres autorisations sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

1.2. Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone UA sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toutes opérations de plus de 12 logements, il est demandé la création d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, L'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5.

$$\text{Nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale} = \frac{\text{« Nombre de logements total de l'opération »} \times 10}{100}.$$

1.2. Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone UA sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toutes opérations de plus de 12 logements, il est demandé la création d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, L'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5.

$$\text{Nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale} = \frac{\text{« Nombre de logements total de l'opération »} \times 10}{100}.$$

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport au terrain

Dans l'ensemble de la zone UA :

1. L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :
 - Le bâti s'implante en s'adaptant au terrain naturel,
 - Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

Accès par le haut de la parcelle



Accès par le bas la parcelle



- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial,

Implantation par rapport aux emprises publiques

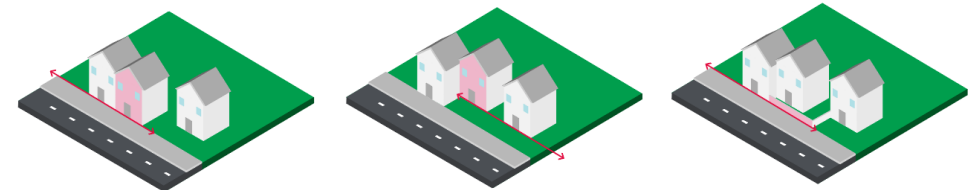
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des constructions environnantes.

En cas de discontinuité observée entre les alignements des constructions limitrophes, le pétitionnaire pourra choisir à quelle construction voisine s'aligner.

La différence de retrait par rapport aux constructions voisines devra être réduite au moyen de l'installation de clôtures percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

En cas d'implantation des constructions en limites d'emprises publiques, les pignons pourront directement s'implanter sur la limite.



Alignement similaire à la construction de gauche

Alignement similaire à la construction de droite

Alignement reconstitué par une clôture

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter de manières libres sur les emprises foncières.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent s'implanter, soit :

- A une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- En limite séparative :
 - Si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage. Et si le mur pignon en limite séparative n'est pas percé d'ouverture.
 - Si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant.

Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.

Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

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

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

L'implantation des constructions doit :

- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures. S'il existe des ouvertures, cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

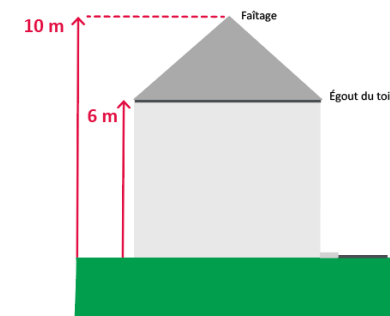
- Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère. La hauteur des constructions comporte au maximum un Rez-de-Chaussée (RDC) + 1 niveau + 1 comble. Ces combles aménageables constituent un seul étage au maximum.

En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 4m.



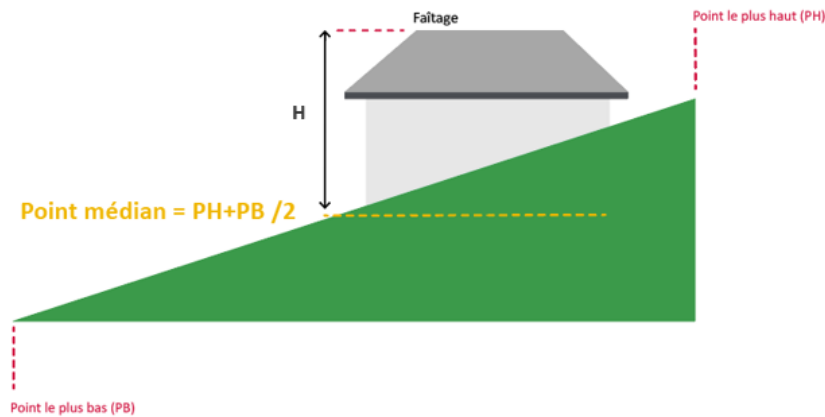
Terrains en pente :

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. 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 toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente



Annexes :

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous point de la construction, sans pouvoir dépasser 1 niveau.

Dispositions particulières

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. En cas de constructions d'antennes, leur hauteur sera limitée à la hauteur maximale autorisée au sein de la zone.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter des volumes simples afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Les décrochés volumétriques excessifs sont interdits,
 - Les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les

constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Toitures

- **Toiture des constructions principales**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront à une ou plusieurs pentes, sous réserve :

- Que la pente soit comprise entre 33° et 45°,
- De la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 20 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les architectures vernaculaires en pierre locale).

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées sur des annexes mesurées accolées au bâtiment principal, si ces dernières sont végétalisées et que leurs hauteurs à l'acrotère ne dépassent pas 4 mètres.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 20 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, et le cuivre non brillants.

En complément, le zinc pré patiné ou l'inox, peut être utilisé de manière ponctuelle comme élément architectural.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame

des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Les fenêtres de toiture seront encastrées ou semi-encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largeur.

- **Toiture des constructions annexes et des extensions**

Les couvertures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres, une pente de toit inférieure est admise.

Matériaux et couleurs de façades

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.

Afin de conserver une identité euroise et une bonne intégration des constructions dans leur environnement, les enduits seront dans les beiges (clair ou foncé) ou ocre léger.

Il est demandé de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de son parc en annexe du PLU.

L'utilisation des couleurs grises, noires et le blanc pur est interdit, de même que les couleurs vives ainsi que les enduits fausse-pierre.

Le recours au bois de couleur naturelle est également autorisé pour les façades.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les matériaux d'aspect PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.

Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.

En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes devront être respectées.

Les menuiseries doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.

Les ouvertures créées en toiture devront s'inscrire harmonieusement dans le pan de toiture et conserver une surface minoritaire par rapport à celui-ci. Les ouvertures de grande dimension, en saillie ou les lucarnes présentant une volumétrie disproportionnée par rapport à la toiture sont interdites.

Les fermetures des baies et fenêtres seront assurées préférentiellement par des volets à double battant.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade, encastrés dans l'embrasure des fenêtres ou que des dispositifs permettant de masquer les coffrets roulants soit intégrés aux constructions.

Les menuiseries doivent être peintes. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Afin de garantir l'harmonie paysagère, les couleurs primaires et vives sont interdites sur l'ensemble de la commune, de même que les couleurs grises et noires. Les couleurs régionales sont à privilégier. Les teintes bois pourront être utilisées.

Il est demandé en complément de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de son parc en annexe du PLU.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des couleurs grises et noires n'est pas autorisée pour les clôtures.

Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, celles-ci devront préserver la libre circulation de la faune. Elles devront comporter des ouvertures d'au moins 15 × 15 cm tous les 10 mètres.

Clôtures en limites d'emprises publiques

Les clôtures en limites d'emprises publiques doivent :

- Être d'une hauteur maximale de 2,0 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
- Prendre la forme :
 - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
 - d'un muret bas surmonté d'éléments à claire voie doublé ou non d'une haies végétales d'essence locale (dans une proportion d'1/3 de muret bas pour 2/3 d'éléments à claire voie),
 - ou de haies végétales d'essence locale, doublées ou non de grillages à grosses mailles,
 - ou de claustras ou lices de bois (à condition d'être ajourées d'au moins

10% de vide), posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximale de 2,0 mètres.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées, et devront préférentiellement être en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine.

Les portails, positionnés selon un retrait minimal de 5 mètres du domaine public et privé, seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.

Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage. Tout patchwork de panneaux solaires étant interdit ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports

de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone UA, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces libres de constructions devront proposer une surface de pleine terre minimale de 50% de la superficie totale des espaces libres de construction. Ces surfaces de pleine terre doivent rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
5. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre.
6. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux

conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

7. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).
8. Il est interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toutes espèces considérées comme exotiques envahissantes (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

2.4 Le stationnement

Les principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes (changement de destination, extension, agrandissement, réhabilitation, divisions bâties) à condition de créer : plus de 20 m² de surface de plancher et/ou de créer au moins un logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieur.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être pour 50% des places créées perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les autres places de stationnement devront être préférentiellement perméables.

Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément aux articles L113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat, les bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante doivent inclure dans leur parc de stationnement des équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Constructions à usage d'habitat

Il sera créé à minima deux places par logement. Une place de stationnement supplémentaire sera créée par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi au supérieur).

Exemple : un logement de 170 m² occasionne 3 places de stationnement ($170\text{m}^2/60\text{m}^2 = 2,83$ places, soit 3 places via l'arrondi au supérieur).

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux, de services ou de commerces :

Il est exigé une place par 50 m² de surface de plancher

Constructions à vocation d'équipements :

Le nombre de place de stationnement devra être calibré en fonction des besoins de l'équipement.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées :

Les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements) ;

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Le stationnement

- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Zone UB

UB : zone urbaine de transition

Elle correspond aux extensions du tissu ancien constituées d'un tissu d'habitat individuel moins dense qu'en zone UA. Les densités et modes d'organisation des zones varient fortement, du lotissement dense et constitué, au bâti d'implantation diffuse/spontanée présentant de moindres densités et d'importants fonds de parcelles.

Caractéristiques

- Zone urbaine regroupant majoritairement de l'habitat, et plus ponctuellement des équipements publics et des services.
- Ce tissu est marqué par des constructions souvent implantées en retrait par rapport à la rue, détachées des limites de propriétés et sur un parcellaire de taille variable.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(3)	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(4)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les exploitations agricoles existantes pourront réaliser des nouvelles constructions et/ou extension dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec leur environnement proche, notamment les zones d'habitat.

(2) Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...).

(3) Les activités de services sont autorisées mais sont conditionnées à l'existence de stationnement d'accueil suffisant au regard des besoins engendrés par les activités déployées.

(4) Les entrepôts, à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface d'activité.

Autres autorisations sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone UB sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toutes opérations de plus de 12 logements, il est demandé la création d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, L'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5.

$$\text{Nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale} = \left\lceil \frac{\text{« Nombre de logements total de l'opération »} \times 10}{100} \right\rceil$$

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone UB sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toutes opérations de plus de 12 logements, il est demandé la création d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, L'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5.

$$\text{Nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale} = \left\lceil \frac{\text{« Nombre de logements total de l'opération »} \times 10}{100} \right\rceil$$

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport au terrain

Dans l'ensemble de la zone UB :

2. L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :
 - Le bâti s'implante en s'adaptant au terrain naturel,
 - Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

Accès par le haut de la parcelle



Accès par le bas la parcelle



- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial,

Implantation par rapport aux emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- à l'alignement des constructions existantes ;
- en retrait supérieur ou égal à 4 mètres par rapport aux emprises publiques.

En cas de discontinuité observée entre les alignements des constructions limitrophes, le pétitionnaire pourra choisir à quelle construction voisine s'aligner.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter de manières libres sur les emprises foncières.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent s'implanter, soit :

- A une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- En limite séparative :
 - Si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage. Et si le mur pignon en limite séparative n'est pas percé d'ouverture.
 - Si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant.

Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.

Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

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

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

L'implantation des constructions doit :

- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au

moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures. S'il existe des ouvertures, cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

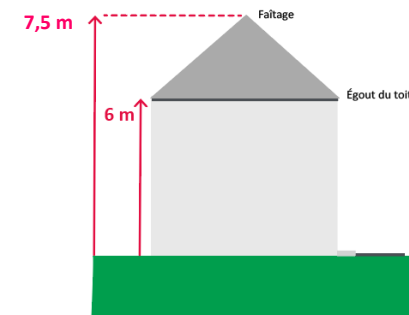
- Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 7,5 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère. La hauteur des constructions comporte au maximum un Rez-de-Chaussée (RDC) + 1 niveau + 1 comble. Ces combles aménageables constituent un seul étage au maximum.

En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 4m.



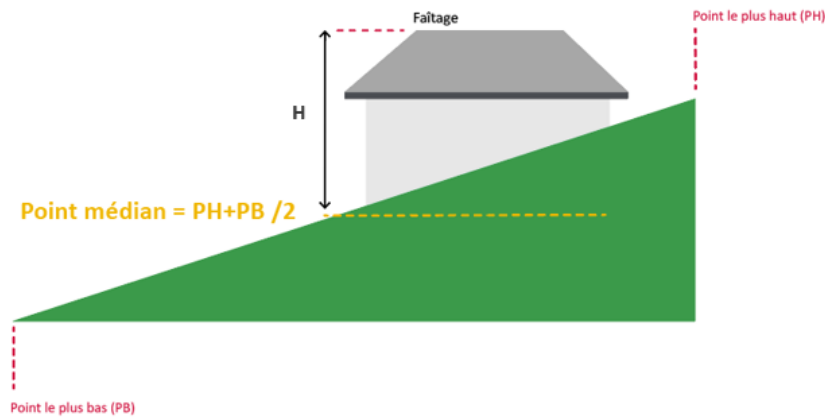
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Terrains en pente :

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. 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 toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente



Annexes :

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous point de la construction, sans pouvoir dépasser 1 niveau.

Dispositions particulières

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. En cas de constructions d'antennes, leur hauteur sera limitée à la hauteur maximale autorisée au sein de la zone.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter des volumes simples afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Les décrochés volumétriques excessifs sont interdits,
 - Les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les

constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Toitures

- **Toiture des constructions principales**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront à une ou plusieurs pentes, sous réserve :

- Que la pente soit comprise entre 33° et 45°,
- De la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 20 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les architectures vernaculaires en pierre locale).

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées sur des annexes mesurées accolées au bâtiment principal, si ces dernières sont végétalisées et que leurs hauteurs à l'acrotère ne dépassent pas 4 mètres.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 20 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, et le cuivre non brillants.

En complément, le zinc pré patiné ou l'inox, peut être utilisé de manière ponctuelle comme élément architectural.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame

des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Les fenêtres de toiture seront encastrées ou semi-encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largeur.

- **Toiture des constructions annexes et des extensions**

Les couvertures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres, une pente de toit inférieure est admise.

Matériaux et couleurs de façades

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.

Afin de conserver une identité euroise et une bonne intégration des constructions dans leur environnement, les enduits seront dans les beiges (clair ou foncé) ou ocre léger.

Il est demandé de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de son parc en annexe du PLU.

L'utilisation des couleurs grises, noires et le blanc pur est interdit, de même que les couleurs vives ainsi que les enduits fausse-pierre.

Le recours au bois de couleur naturelle est également autorisé pour les façades.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les matériaux d'aspect PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.

Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.

En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes devront être respectées.

Les menuiseries doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.

Les ouvertures créées en toiture devront s'inscrire harmonieusement dans le pan de toiture et conserver une surface minoritaire par rapport à celui-ci. Les ouvertures de grande dimension, en saillie ou les lucarnes présentant une volumétrie disproportionnée par rapport à la toiture sont interdites.

Les fermetures des baies et fenêtres seront assurées préférentiellement par des volets à double battant.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade, encastrés dans l'embrasure des fenêtres ou que des dispositifs permettant de masquer les coffrets roulants soit intégrés aux constructions.

Les menuiseries doivent être peintes. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Afin de garantir l'harmonie paysagère, les couleurs primaires et vives sont interdites sur l'ensemble de la commune. Les couleurs régionales sont à privilégier.

Les teintes bois pourront être utilisées en complément.

Il est demandé en complément de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de

son parc en annexe du PLU.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des couleurs grises et noires n'est pas autorisée pour les clôtures.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, celles-ci devront préserver la libre circulation de la faune. Elles devront comporter des ouvertures d'au moins 15 × 15 cm tous les 10 mètres.

Clôtures en limites d'emprises publiques :

Les clôtures en limites d'emprises publiques doivent :

- Être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Prendre la forme :
 - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
 - d'un muret bas surmonté d'éléments à claire voie doublé ou non d'une haies végétales d'essence locale (dans une proportion d'1/3 de muret bas pour 2/3 d'éléments à claire voie),
 - ou de haies végétales d'essence locale, doublées ou non de grillages à grosses mailles,
 - ou de claustras ou lices de bois (à condition d'être ajourées d'au moins 10% de vide), doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans

muret bas,

- ou de clôture à claire-voie (pouvant disposer de lames occultantes à condition d'être espacées d'au moins 5 cms).

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.

Clôtures en limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximale de 2,0 mètres.
- Toutes les sortes de clôtures sont autorisées, et devront préférentiellement être en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant (l'harmonie pour les clôtures non visibles depuis l'espace public peut ne pas être recherchée). Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.

Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine.

Les portails, positionnés selon un retrait minimal de 5 mètres du domaine public et privé, seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.

Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

des murs de clôture mitoyens.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage. Tout patchwork de panneaux solaires étant interdit ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de

pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les équipements collectifs, l'emprise au sol pourra être portée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces libres de constructions devront proposer une surface de pleine terre minimale de 65% de la superficie totale des espaces libres de construction. Ces surfaces de pleine terre doivent rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre

pour deux emplacements.

5. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre.
6. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.
7. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).
8. Il est interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toutes espèces considérées comme exotiques envahissantes (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

2.4 Le stationnement

Les principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes (changement de destination, extension, agrandissement, réhabilitation, divisions bâties) à condition de créer : plus de 20 m² de surface de plancher et/ou de créer au moins un logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieur.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être pour 50% des places créées perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les autres places de stationnement devront être préférentiellement perméables.

Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément aux articles L113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat, les bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante doivent inclure dans leur parc de stationnement des équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Constructions à usage d'habitat

Il sera créé à minima deux places par logement. Une place de stationnement supplémentaire sera créée par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi au supérieur).

Exemple : un logement de 170 m² occasionne 3 places de stationnement ($170\text{m}^2/60\text{m}^2 = 2,83$ places, soit 3 places via l'arrondi au supérieur).

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux, de services ou de commerces :

Il est exigé une place par 50 m² de surface de plancher

Constructions à vocation d'équipements :

Le nombre de place de stationnement devra être calibré en fonction des besoins de l'équipement.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés :

Les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements) ;

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Le stationnement

- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Zone UT

UT : zone urbaine touristique

Ce secteur correspond à un secteur d'activités et d'hébergements touristiques et d'activités de réceptions professionnelles (salles de réunions, séminaire d'entreprises, ...).

Caractéristiques

- Zone urbaine regroupant des bâtiments à usages touristiques et professionnels, des espaces de stationnement et des espaces verts aménagés et paysagers.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration		(3)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		(4)	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		(5)	
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'équipement.

(2) Les constructions à usage d'activités commerciales, dans la mesure où celles-ci sont liées au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

(3) Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) et qu'elles soient liées aux activités touristiques et professionnelles autorisées dans la zone UT.

(4) Les hôtels et autres hébergements touristiques à l'exception des mobil-home.

(5) Les aires de jeux, de sports ou de loisirs, dans la mesure où elles se présentent comme des aménagements respectueux du caractère des lieux considérés

Autres autorisations sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone UT sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone UT sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport au terrain

Dans l'ensemble de la zone UT :

1. L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :
 - Le bâti s'implante en s'adaptant au terrain naturel,
 - Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

Accès par le haut de la parcelle



Accès par le bas la parcelle



- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial,

Implantation par rapport aux emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- à l'alignement des constructions existantes ;
- en retrait supérieur ou égal à 4 mètres par rapport aux emprises publiques.

En cas de discontinuité observée entre les alignements des constructions limitrophes, le pétitionnaire pourra choisir à quelle construction voisine s'aligner.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter de manières libres sur les emprises foncières.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions et installations doivent respecter une distance d'au minima 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 6 mètres.

Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

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

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

L'implantation des constructions doit :

- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les constructions entre elles doivent être soit :

- contiguës ;
- dans le cas contraire, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

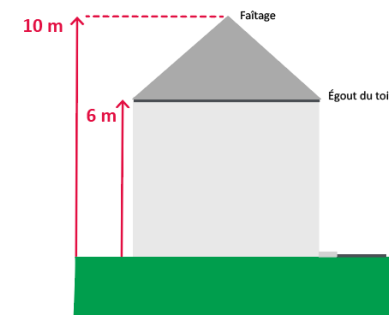
Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère. La hauteur des constructions comporte au maximum un Rez-de-Chaussée (RDC) + 1 niveau + 1 comble. Ces combles aménageables constituent un seul étage au maximum.

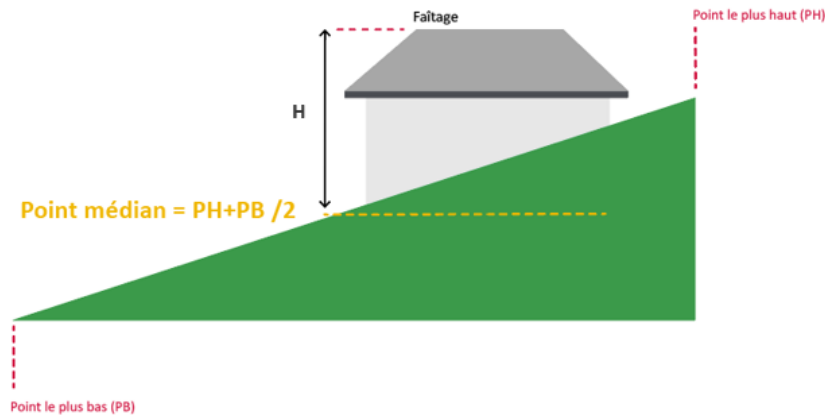
En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.



Terrains en pente :

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. 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 toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente



Annexes :

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous point de la construction, sans pouvoir dépasser 1 niveau.

Dispositions particulières

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. En cas de constructions d'antennes, leur hauteur sera limitée à la hauteur maximale autorisée au sein de la zone.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter des volumes simples afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Les décrochés volumétriques excessifs sont interdits,
 - Les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les

constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Toitures

- Toiture des constructions principales

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront à une ou plusieurs pentes, sous réserve :

- Que la pente soit comprise entre 33° et 45°,
- De la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 20 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les architectures vernaculaires en pierre locale).

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées sur des annexes mesurées accolées au bâtiment principal, si ces dernières sont végétalisées et que leurs hauteurs à l'acrotère ne dépassent pas 4 mètres.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 20 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Les fenêtres de toiture seront encastrées ou semi-encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largeur.

- Toiture des constructions annexes et des extensions

Les couvertures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres, une pente de toit inférieure est admise.

Matériaux et couleurs de façades

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.

Afin de conserver une identité euroise et une bonne intégration des constructions dans leur environnement, les enduits seront dans les beiges (clair ou foncé) ou ocre léger.

Il est demandé de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de son parc en annexe du PLU.

L'utilisation des couleurs grises, noires et le blanc pur est interdit, de même que les couleurs vives ainsi que les enduits fausse-pierre.

Le recours au bois de couleur naturelle est également autorisé pour les façades.

Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ponctuellement certains éléments de la construction.

Les matériaux d'aspect PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.

Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.

En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes devront être respectées.

Les menuiseries doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.

Les ouvertures créées en toiture devront s'inscrire harmonieusement dans le pan de toiture et conserver une surface minoritaire par rapport à celui-ci. Les ouvertures de grande dimension, en saillie ou les lucarnes présentant une volumétrie disproportionnée par rapport à la toiture sont interdites.

Les portes d'entrées et de garage sont assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les fermetures des baies et fenêtres seront assurées préférentiellement par des volets à double battant.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade, encastrés dans l'embrasure des fenêtres ou que des dispositifs permettant de masquer les coffrets roulants soit intégrés aux constructions.

Les menuiseries doivent être peintes. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Afin de garantir l'harmonie paysagère, les couleurs primaires et vives sont interdites sur l'ensemble de la commune, de même que les couleurs grises et noires. Les couleurs régionales sont à privilégier.

Les teintes bois pourront être utilisées en complément.

Il est demandé en complément de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de son parc en annexe du PLU.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des couleurs grises et noires pour les clôtures est interdite.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, celles-ci devront préserver la libre circulation de la faune. Elles devront comporter des ouvertures d'au moins 15 × 15 cm tous les 10 mètres.

Clôtures en limites d'emprises publiques :

Les clôtures en limites d'emprises publiques doivent :

- Être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Prendre la forme :
 - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
 - d'un muret bas surmonté d'éléments à claire voie doublé ou non d'une haies végétales d'essence locale (dans une proportion d'1/3 de muret bas pour 2/3 d'éléments à claire voie),
 - ou de haies végétales d'essence locale, doublées ou non de grillages à grosses mailles,
 - ou de claustras ou lices de bois (à condition d'être ajourées d'au moins 10% de vide), posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas,
 - ou de clôture à claire-voie (pouvant disposer de lames occultantes à condition d'être espacées d'au moins 5 cms).

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.

Clôtures en limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximale de 2,0 mètres.
- Toutes les sortes de clôtures sont autorisées, et devront préférentiellement être en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine.

Les portails, positionnés selon un retrait minimal de 5 mètres du domaine public et privé, seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.

Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage. Tout patchwork de panneaux solaires étant interdit ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone UT, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces libres de constructions devront proposer une surface de pleine terre minimale de 75% de la superficie totale des espaces libres de construction. Ces surfaces de pleine terre doivent rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
5. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre.
6. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux

conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

7. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).
8. Il est interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toutes espèces considérées comme exotiques envahissantes (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

2.4 Le stationnement

Les principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes (changement de destination, extension, agrandissement, réhabilitation, divisions bâties) à condition de créer : plus de 20 m² de surface de plancher et/ou de créer au moins un logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieur.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être pour 50% des places créées perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les autres places de stationnement devront être préférentiellement perméables.

Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément aux articles L113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat, les bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante doivent inclure dans leur parc de stationnement des équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Constructions à usage de logement de fonction :

Il sera créé au moins deux places par logement

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- Destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux, de services ou de commerces :

Il est exigé une place par 50 m² de surface de plancher

Constructions à vocation d'équipements :

Le nombre de place de stationnement devra être calibré en fonction des besoins de l'équipement.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées :

Les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Le stationnement

- Les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- Les bureaux et services ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau, services et hébergements touristiques.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation économique

Les zones UX sont des zones à vocation exclusives des activités économiques et de gestions des activités existantes.

Sous-secteurs :

La zone UX a été dissociée en 3 sous-secteurs pour répondre aux particularités des secteurs économiques :

- UXc : zone économique comprenant des activités commerciales ;
- UX : zone à vocation économique et artisanale.
- UXi : zone à vocation d'activité économique et industrielle.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	UXc
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration		(3)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie		(4)	
	Entrepôt		(5)	
	Bureau		(6)	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation sont uniquement autorisées en zones UX et UXi, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage) ;
- Elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité ;
- Leur surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.

(2) L'extension des commerces existants et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est limitée à 20% de leur surface actuelle, dans la limite de leur foncier. Cette règle est uniquement autorisée en zone UXc.

(2) Les activités artisanales sont uniquement autorisées en zone UX.

(3) La restauration est uniquement autorisée si elle est liée à une activité économique (restauration collective ou d'entreprise).

(4) Les activités industrielles sont autorisées uniquement en zone UXi.

(5) Les entrepôts sont autorisés uniquement en zone UX ou dès lors qu'ils sont dépendants d'une activité autorisée en zone UXc ou UXi.

(6) Les bureaux sont autorisés à condition d'être liés à une activité autorisée au sein des zones UX, UXi ou UXc.

Autres autorisations sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.2 Autres interdictions

déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone UX sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport au terrain

Dans l'ensemble de la zone UX :

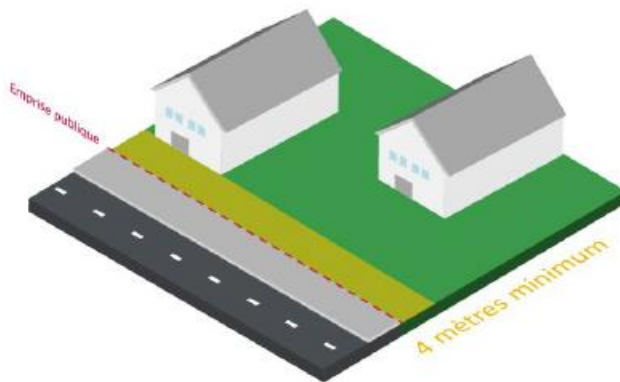
- L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès.
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Cas particulier : L'ensemble des annexes, locaux et éléments techniques doit être intégré directement au bâtiment principal lors de la conception des projets, à l'exception de certains équipements qui pour des questions de sécurité peuvent être dissociés du bâtiment principal.

Implantation par rapport aux emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques, un retrait minimal de 4 mètres.



Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

En zone UXc, l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

Dans les autres zones, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'à minima 4 mètres. Lorsque la zone UX borde une autre zone urbaine un retrait minimal de 30 mètres par rapport à la limite de la zone devra être respectée pour éviter les nuisances entre les activités déployées et les zones d'habitat.

Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés jusqu'en limite séparative.

Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.

Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

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

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

L'implantation des constructions doit :

- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

visibilité.

Entre elles, les constructions et installations doivent être soit :

- contiguës ;
- dans le cas contraire, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

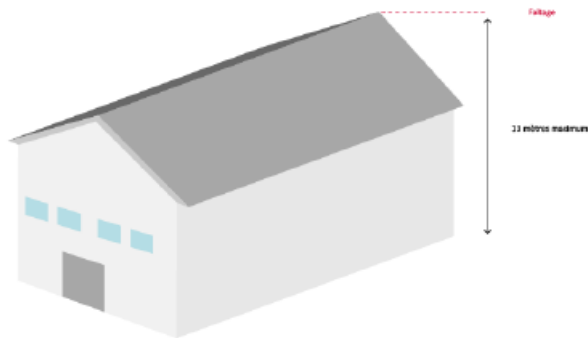
- Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

Hauteur des constructions

En zone UX, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

En zone UXc, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère et 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

En zone UXi, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage.

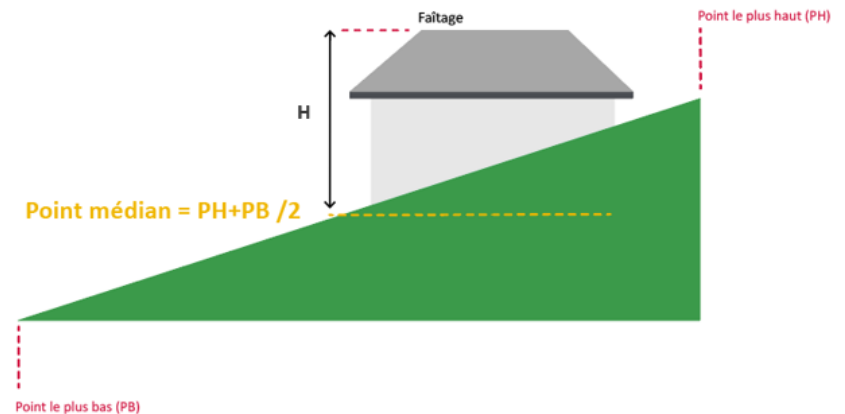


Dans tous les zones, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Terrains en pente :

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. 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 toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente



Annexes :

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous point de la construction, sans pouvoir dépasser 1 niveau.

Dispositions particulières

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. En cas de constructions d'antennes, leur hauteur sera limitée à la hauteur maximale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

autorisée au sein de la zone ou sous-zones.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter des volumes simples afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Les décrochés volumétriques excessifs sont interdits,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des

ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Toitures

- Toiture des constructions principales

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions devront privilégier des toitures à deux pans afin de favoriser une insertion qualitative dans le paysage. Les toitures terrasse, végétalisée ou non, monopente ou arrondie sont autorisées.

Les toitures privilégieront les matériaux suivants : cuivre, zinc, bac acier, toitures végétalisées.

Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales.

Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, ...).

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Les fenêtres de toiture seront encastrées ou semi-encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largeur.

- Toiture des constructions annexes et des extensions

Les couvertures des annexes et des extensions des constructions, doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

Matériaux et couleurs de façades

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat, le blanc pur ainsi que les couleurs grises et noires sont interdites. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des couleurs grises et noires pour les clôtures est interdite.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou en brique ou à « pierres vues » d'une hauteur maximale de 2,00 m,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple.

- Soit de pare-vues en bois (à condition d'être ajourées d'au moins 10% de vide), ou de grillage, de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports

de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone UX et ses sous-secteurs, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces libres de constructions devront proposer une surface de pleine terre minimale de 20% de la superficie totale des espaces libres de construction. Ces surfaces de pleine terre doivent rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
4. Des franges paysagères devront être obligatoirement réalisées par les acquéreurs, de manière à travailler l'insertion des entreprises.
5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
6. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre.

7. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.
8. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).
9. Il est interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toutes espèces considérées comme exotiques envahissantes (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera

privilegiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisé lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

2.4 Le stationnement

Les principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes (changement de destination, extension, agrandissement, réhabilitation, divisions bâties) à condition de créer : plus de 20 m² de surface de plancher et/ou de créer au moins un logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieur.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément aux articles L113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat, les bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante doivent inclure dans leur parc de stationnement des équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Constructions à usage de logement de fonction :

Il sera créé au moins deux places par logement

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux, de services, restauration, de commerces... :

Il est exigé une place par 50 m² de surface de plancher

Constructions à destination d'activités ou d'artisanat :

Le nombre de places de stationnement sera à dimensionner en fonction de l'activité développée. Les pétitionnaires devront justifier du nombre de places envisagées en fonction de leurs activités et du nombre d'employés présents sur site.

A défaut et sans justification les règles suivantes s'appliqueront :

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de construction.

Pour les poids lourds :

- Aucune place si la surface construite au sol est inférieure ou égale à 500 m² ;
- 1 place de stationnement de 50 m² si la surface de surface de plancher construite au sol est comprise entre 500 m² et 1000m² ;
- 2 places de stationnement de 50 m² si la surface de plancher* est supérieure ou

égale à 1000m²

Constructions à vocation d'équipements :

Le nombre de place de stationnement devra être calibré en fonction des besoins de l'équipement.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées :

Les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou des places de stationnement pour les deux roues non motorisées et réservé à cet usage devront être réalisées :

- Les activités industrielles,
- Les bureaux, restaurations, et services ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation futures

Zone AUX

AUX : zone à urbaniser à vocation économique

La zone AUX correspond à l'extension de la zone des Saules à vocation d'activités économiques et artisanales, comprenant également une zone à vocation d'équipements publics.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Dans la zone AUX, couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par l'OAP, en complément des dispositions du présent règlement.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau		(4)	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage) ;
- Elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité ;
- Leur surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.

(2) Seules les activités artisanales sont autorisées en zone AUX, ainsi que les activités de services et les commerces en lien direct avec une activité artisanale développée dans la zone.

(3) Les entrepôts sont autorisés uniquement dès lors qu'ils sont liés à une activité développée dans la zone AUX.

(4) Les bureaux sont autorisés à condition d'être liés à une activité autorisée au sein de la zone AUX.

Autres autorisations sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.2 Autres interdictions

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone AUX sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone AUX sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport au terrain

Dans l'ensemble de la zone AUX :

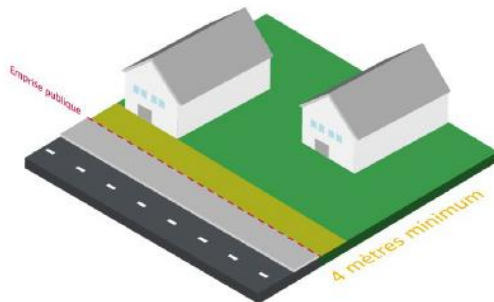
- L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès.
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Cas particulier : L'ensemble des annexes, locaux et éléments techniques doit être intégré directement au bâtiment principal lors de la conception des projets.

Implantation par rapport aux emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques, un retrait minimal de 4 mètres.



Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'à minima 4 mètres.

Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.

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

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

L'implantation des constructions doit :

- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Entre elles, les constructions et installations doivent être soit :

- contiguës ;
- dans le cas contraire, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

Hauteur des constructions

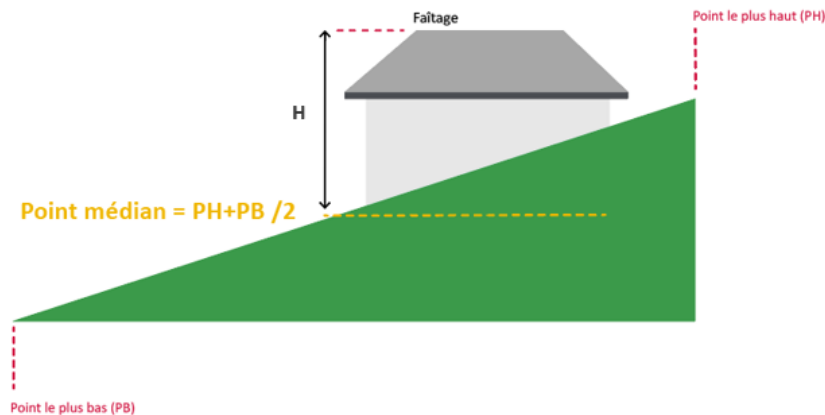
En zone AUX, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

services publics.

Terrains en pente :

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. 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 toiture terrasse.

En cas de toiture avec pente



Dispositions particulières

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. En cas de construction d'antennes, leur hauteur ne doit pas dépasser la hauteur maximale fixée au sein de la zone
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter des volumes simples afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Les décrochés volumétriques excessifs sont interdits,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des

ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Toitures

- Toiture des constructions principales

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions devront privilégier des toitures à deux pans afin de favoriser une insertion qualitative dans le paysage. Les toitures terrasse, végétalisée ou non, monopente ou arrondie sont autorisées.

Les toitures privilégieront les matériaux suivants : cuivre, zinc, bac acier, toitures végétalisées.

Les matériaux retenus respecteront tant que possible les préoccupations suivantes :

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, ou présentant des facilités de recyclage, et/ou privilégiant les filières locales.

Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, ...).

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Les fenêtres de toiture seront encastrées ou semi-encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largeur.

- Toiture des constructions annexes et des extensions

Les couvertures des annexes et des extensions des constructions, doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

Matériaux et couleurs de façades

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat, le blanc pur ainsi que les couleurs grises et noires sont interdites. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des couleurs grises et noires pour les clôtures est interdite.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou en brique ou à « pierres vues » d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- Soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple.
- Soit de pare-vues en bois (à condition d'être ajourées d'au moins 10% de vide),

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ou de grillage, de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone AUX, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces libres de constructions devront proposer une surface de pleine terre minimale de 20% de la superficie totale des espaces libres de construction. Ces surfaces de pleine terre doivent rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
5. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre.
6. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux

conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

7. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Pour toute construction, la recherche d'une performance environnementale est encouragée au regard des trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation des constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, recyclables ou réutilisables, sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandée.

L'intégration de dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelables (tels que panneau solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération d'énergie sur les eaux grises...) est préconisée lors de la réalisation de nouvelles constructions, tout comme à l'occasion de travaux sur le bâti existant.

2.4 Le stationnement

Les principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes (changement de destination, extension, agrandissement, réhabilitation, divisions bâties) à condition de créer : plus de 20 m² de surface de plancher et/ou de créer au moins un logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieur.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables
Conformément aux articles L113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat, les bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante doivent inclure dans leur parc de stationnement des équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Constructions à usage de logement de fonction :

Il sera créé au moins deux places par logement

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux, de services, restauration, ... :

Il est exigé une place par 50 m² de surface de plancher

Constructions à destination d'activités ou d'artisanat :

Le nombre de places de stationnement sera à dimensionner en fonction de l'activité développée. Les pétitionnaires devront justifier du nombre de places envisagées en fonction de leurs activités et du nombre d'employés présents sur site.

A défaut et sans justification les règles suivantes s'appliqueront :

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de construction.

Pour les poids lourds :

- Aucune place si la surface construite au sol est inférieure ou égale à 500 m² ;
- 1 place de stationnement de 50 m² si la surface de surface de plancher construite au sol est comprise entre 500 m² et 1000m² ;
- 2 places de stationnement de 50 m² si la surface de plancher* est supérieure ou égale à 1000m²

Constructions à vocation d'équipements :

Le nombre de place de stationnement devra être calibré en fonction des besoins de l'équipement.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées :

Les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou des places de stationnement pour les deux roues non motorisées et réservé à cet usage devront être réalisées :

- Les activités industrielles,
- Les bureaux, restaurations, et services ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Zone AU

AU : Zone à urbaniser à dominante d'habitat

La zone AU est composée de plusieurs parcelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/ moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Cette zone bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes.

Ce secteur se distingue par certaines caractéristiques, ou règles particulières et fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Dans la zone AU, couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par l'OAP, en complément des dispositions du présent règlement.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		(1)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...).

(2) Les activités de services sont autorisées et conditionnées à l'existence de stationnement d'accueil suffisant au regard des besoins engendrés par les activités déployées.

(3) Les entrepôts, à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface d'activité.

Autres autorisations sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone AU sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toutes opérations de plus de 12 logements, il est demandé la création d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, L'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5.

Nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale =
*« Nombre de logements total de l'opération » *10/100.*

1.2 Autres interdictions

Dans l'ensemble de la zone AU sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toutes opérations de plus de 12 logements, il est demandé la création d'au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, L'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5.

Nombre de logements locatifs sociaux ou en accession sociale =
*« Nombre de logements total de l'opération » *10/100.*

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport au terrain

Dans l'ensemble de la zone AU :

1. L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :
 - Le bâti s'implante en s'adaptant au terrain naturel,
 - Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,

Accès par le haut de la parcelle



Accès par le bas la parcelle



- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial,

Implantation par rapport aux emprises publiques

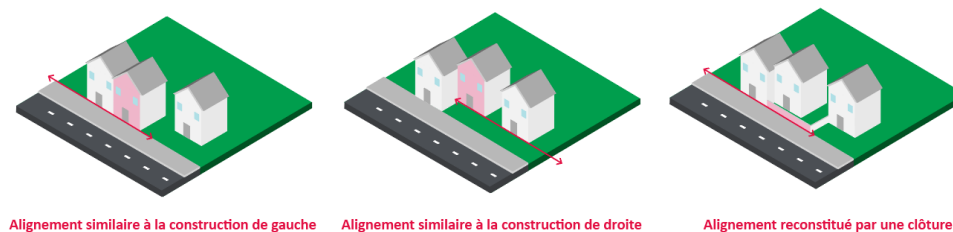
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des constructions environnantes.

En cas de discontinuité observée entre les alignements des constructions limitrophes, le pétitionnaire pourra choisir à quelle construction voisine s'aligner.

La différence de retrait par rapport aux constructions voisines devra être réduite au moyen de l'installation de clôtures percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

En cas d'implantation des constructions en limites d'emprises publiques, les pignons pourront directement s'implanter sur la limite.



L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières pourront s'implanter de manières libres sur les emprises foncières.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent s'implanter, soit :

- A une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- En limite séparative :
 - Si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage. Et si le mur pignon en limite séparative n'est pas percé d'ouverture.
 - Si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant.

Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés jusqu'en limite séparative, à l'exception des piscines qui devront respecter une distance minimum par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.

Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

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

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

L'implantation des constructions doit :

- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Deux constructions non contiguës par un mur ou par une couverture seront espacées au moins de 2 mètres en cas d'absence d'ouvertures. S'il existe des ouvertures, cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

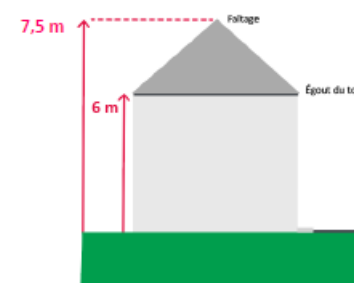
- Entre une construction annexe et une construction principale ou entre annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 7,5 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère. La hauteur des constructions comporte au maximum un Rez-de-Chaussée (RDC) + 1 comble. Ces combles aménageables constituent un seul étage au maximum.

En cas de réalisation de toits habitables ou toits terrasses, ces espaces devront constituer de véritables pièces à vivre, par exemple en aménageant une partie de toiture, ou encore un accès extérieur type balcon ou terrasse.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 4m.



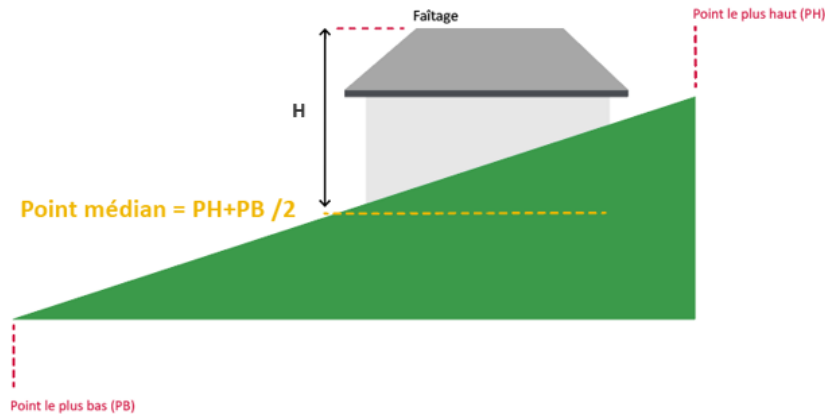
Terrains en pente :

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant aménagement. 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 toiture terrasse.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

En cas de toiture avec pente



Annexes :

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous point de la construction, sans pouvoir dépasser 1 niveau.

Dispositions particulières

1. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. En cas de constructions d'antennes, leur hauteur sera limitée à la hauteur maximale autorisée au sein de la zone.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter des volumes simples afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Les décrochés volumétriques excessifs sont interdits,
 - Les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les

constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Toitures

- Toiture des constructions principales

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront à une ou plusieurs pentes, sous réserve :

- Que la pente soit d'environ 45° pour les volumes principaux,
- De la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 20 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les architectures vernaculaires en pierre locale).

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées sur des annexes mesurées accolées au bâtiment principal, si ces dernières sont végétalisées et que leurs hauteurs à l'acrotère ne dépassent pas 4 mètres.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux comme l'ardoise ou la tuile plate de teinte brun vieilli à jaune vieilli.

Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées. Les ardoises comme les tuiles seront à minima posées à 20u/m² (et non 10 aspect 20).

En complément, le zinc pré patiné ou l'inox, peut être utilisé de manière ponctuelle comme élément architectural.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Les fenêtres de toiture seront encastrées ou semi-encastrées dans la toiture et d'une forme présentant une hauteur supérieure au largeur.

- Toiture des constructions annexes et des extensions

Les couvertures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres, une pente de toit inférieure est admise.

Matériaux et couleurs de façades

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Les matériaux type pierre naturelle ou enduits aux couleurs apparentées aux constructions traditionnelles environnantes sont à favoriser.

Afin de conserver une identité euroise et une bonne intégration des constructions dans leur environnement, les enduits seront dans les beiges (clair ou foncé) ou ocre léger.

Il est demandé de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de son parc en annexe du PLU.

L'utilisation des couleurs grises, noires et le blanc pur est interdit, de même que les couleurs vives ainsi que les enduits fausse-pierre.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours au bois de couleur naturelle est également autorisé pour les façades.

Les revêtements pourront faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les matériaux d'aspect PVC métallique de même que les panneaux préfabriqués sont à limiter strictement au traitement de détails architecturaux.

Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures nouvelles devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes.

En cas de remplacement de menuiseries, la forme et les proportions des ouvertures anciennes devront être respectées.

Les menuiseries doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade.

Les ouvertures créées en toiture devront s'inscrire harmonieusement dans le pan de toiture et conserver une surface minoritaire par rapport à celui-ci. Les ouvertures de grande dimension, en saillie ou les lucarnes présentant une volumétrie disproportionnée par rapport à la toiture sont interdites.

Les fermetures des baies et fenêtres seront assurées préférentiellement par des volets à double battant.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade, encastrés dans l'embrasure des fenêtres ou que des dispositifs permettant de masquer les coffrets roulants soit intégrés aux constructions.

Les menuiseries doivent être peintes. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Afin de garantir l'harmonie paysagère, les couleurs primaires et vives sont interdites sur l'ensemble de la commune, de même que les couleurs grises et noires. Les couleurs régionales sont à privilégier. Les teintes bois pourront être utilisées.

Il est demandé en complément de se référer aux essentiels du Château de Saint-Just et de son parc en annexe du PLU.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des couleurs grises et noires n'est pas autorisée pour les clôtures.

Clôtures en limites d'emprises publiques

Les clôtures en limites d'emprises publiques doivent :

- Être d'une hauteur maximale de 2,0 mètres (à l'exception des portails qui peuvent dépasser cette hauteur),
- Prendre la forme :
 - de mur en pierre locales, en bauge ou recouverte d'un enduit d'aspect harmonieux par rapport aux constructions avoisinantes,
 - d'un muret bas surmonté d'éléments à claire voie doublé ou non d'une haies végétales d'essence locale (dans une proportion d'1/3 de muret bas pour 2/3 d'éléments à claire voie),
 - ou de haies végétales d'essence locale, doublées ou non de grillages à grosses mailles,
 - ou de claustras ou lices de bois (à condition d'être ajourées d'au moins 10% de vide), posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximale de 2,0 mètres.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées, et devront préférentiellement être en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine.

Les portails, positionnés selon un retrait minimal de 5 mètres du domaine public et privé, seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.

Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage. Tout patchwork de panneaux solaires étant interdit ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone AU, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces libres de constructions devront proposer une surface de pleine terre minimale de 50% de la superficie totale des espaces libres de construction. Ces surfaces de pleine terre doivent rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
2. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
3. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
5. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre.
6. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux

conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

7. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).
8. Il est interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toutes espèces considérées comme exotiques envahissantes (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

2.4 Le stationnement

Les principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes (changement de destination, extension, agrandissement, réhabilitation, divisions bâties) à condition de créer : plus de 20 m² de surface de plancher et/ou de créer au moins un logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieur.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être pour 50% des places créées perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les autres places de stationnement devront être préférentiellement perméables.

Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément aux articles L113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitat, les bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels ainsi que les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation importante doivent inclure dans leur parc de stationnement des équipements pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Constructions à usage d'habitat

Il sera créé à minima deux places par logement. Une place de stationnement supplémentaire sera créée par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi au supérieur).

Exemple : un logement de 170 m² occasionne 3 places de stationnement ($170\text{m}^2/60\text{m}^2 = 2,83$ places, soit 3 places via l'arrondi au supérieur).

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux, de services ou de commerces :

Il est exigé une place par 50 m² de surface de plancher

Constructions à vocation d'équipements :

Le nombre de place de stationnement devra être calibré en fonction des besoins de l'équipement.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées :

Les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Le stationnement

- Les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements) ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisées.

Pour ces constructions, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% de la surface de plancher totale à destination de bureau.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Zone 2AU

Zone 2AU : zones destinées à être ouverte à l'urbanisation sous réserve de modification du Plan Local d'Urbanisme à vocation principale d'habitat

Les zones 2AU correspondent aux secteurs d'extension de l'urbanisation situés dans le prolongement des enveloppes urbaines, non aujourd'hui desservies par les réseaux et/ ou équipements.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Règle applicable sur la zone

Les règles qui s'imposeront sur ces secteurs, une fois les procédures de modification du PLU réalisée, seront celles relatives aux zones à leurs proximité immédiate.

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

A : zone agricole

La zone A s'applique aux espaces agricoles existant sur le territoire communal, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs et d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et l'extension bâtiments d'habitation existants.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,

Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		(2)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(3)	X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		(4)	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

(1) Constructions et installations agricoles : Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

(2) Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation ;
- Être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers ;
- Soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 80 m² de surface de plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- Sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité)

(3) Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLU :

- L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 50m² de surface de plancher. En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires. Par ailleurs, l'extension créée sera nécessairement de plus petite taille que le bâtiment principal.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes en zone A sont autorisées sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLU :

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques : Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

- Les annexes aux habitations principales existantes dans la limite de 50m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3,5 mètres, sur une même parcelle.
- Une piscine sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré.
- Ces annexes ne sont admises que si elles sont soit accolées au bâtiment principal, soit situées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction). En cas de projet d'extension justifié et de non-altération des paysages des configurations autres pourront être acceptées.
- Leurs intégrations devront être soignées dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Les abris pour animaux (hors activités agricoles) sont également autorisés en zone A dès lors que ces derniers ne dépassent pas 40m² d'emprise au sol, qu'ils sont aménagés en matériaux naturels (bois), non fermés par quatre côtés et démontables. Leur hauteur est limitée à 3,5 m au point le plus haut.

(3)(4) Gîtes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone et les points de vente de leurs productions : Sous réserve d'être aménagées en extension d'une activité agricole et dans le prolongement de l'activité.

(4) Campings à la ferme : Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré : La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, 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.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter

atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Affouillements et exhaussements : Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Une déclaration préalable est nécessaire avant l'engagement des travaux.

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques : Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

- Le bâti s'implante en s'adaptant au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

1. L'implantation des constructions agricoles doit respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies publiques et un retrait minimum de 5m pour les autres destinations.
2. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.
3. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

1. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.

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

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

Hauteur des constructions

Constructions agricoles et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Pour les constructions agricoles, la hauteur ne devra pas dépasser 12 m au point le plus haut.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En cas de constructions d'antennes, leur hauteur sera limitée à la hauteur maximale autorisée au sein de la zone soit 12m.

Habitations et autres constructions

La hauteur des constructions est limitée à RDC + 1 étage + combles sans pouvoir dépasser 10 m au faîtage et à l'acrotère.

La hauteur des annexes des habitations et des abris pour animaux est limitée à 3,50 m au point le plus haut.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter des volumes simples afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Les décrochés volumétriques excessifs sont interdits,
 - Les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les

constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Constructions à usage d'habitation

Tous travaux de rénovation, extension ou d'aménagement sur une construction existante à usage d'habitations sont régis par les règles de la zone UA.

Autres constructions, notamment agricoles

Toitures

- Toiture des constructions principales

La toiture est :

- Simple, à un ou deux pans ;
- Présente une pente comprise entre 25 et 60% ;
- Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.
- Les matériaux de couvertures de la toiture doivent être en harmonie avec les constructions environnantes. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux ayant des teintes se rapprochant de l'ardoise naturelle, de la terre cuite de teinte sombre et non brillante. Les matériaux comme le zinc, l'inox et le cuivre non brillants sont autorisés.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies

renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Matériaux et couleurs de façades

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Les couleurs grises et noires ne sont pas autorisées en façade.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être de teintes foncées (à l'exception du bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté), de couleurs beiges ou vertes claires, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre locale.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des couleurs grises et noires pour les clôtures est interdite.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, celles-ci devront préserver la libre circulation de la faune. Elles devront comporter des ouvertures d'au moins 15 × 15 cm tous les 10 mètres.

Pour les constructions d'habitation :

Clôtures en limites d'emprises publiques

Les clôtures en limites d'emprises publiques doivent :

- Être d'une hauteur maximale de 1,8 mètres (à l'exception des portails qui peuvent

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

dépasser cette hauteur),

- Prendre la forme :
 - de mur en pierre locales ou en bauge,
 - d'un muret bas surmonté d'éléments à claire voie doublé ou non d'une haies végétales d'essence locale (dans une proportion d'1/3 de muret bas pour 2/3 d'éléments à claire voie),
 - ou de haies végétales d'essence locale, doublées ou non de grillages à grosses mailles,
 - ou de claustras ou lices de bois (à condition d'être ajourées d'au moins 10% de vide), posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Ainsi en cas de clôtures avoisinantes dépassant la hauteur maximale autorisée, un alignement des hauteurs des clôtures sera permis.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximale de 2,0 mètres.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées, et devront préférentiellement être en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine.

Les portails, positionnés selon un retrait minimal de 5 mètres du domaine public et privé, seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.

Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Pour les constructions agricoles ou les limites parcellaires :

Les clôtures devront être de type agricole, d'une hauteur de 1,20 m maximum et être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage. Tout patchwork de panneaux solaires étant interdit. Toutefois afin d'avoir un traitement paysager harmonieux l'intégralité de la toiture peut comporter des panneaux solaires. ;

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone A, l'emprise au sol des constructions (dont les extensions limitées et les annexes) ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
2. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
4. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces

végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

5. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).
6. Il est interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toutes espèces considérées comme exotiques envahissantes (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

2.4 Le stationnement

Stationnement des véhicules

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple). Ces derniers devront également être végétalisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement jusqu'à 90m², plus 1 place supplémentaire par tranche de 90 m² supplémentaire.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

2.4 Le stationnement

Stationnement des véhicules

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple). Ces derniers devront également être végétalisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement jusqu'à 90m², plus 1 place supplémentaire par tranche de 90 m² supplémentaire.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Zone N

N : zone naturelle

La zone N s'applique aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sous-secteurs :

La zone N comprend 3 sous-secteurs pour répondre à certaines particularités :

- NI : zone à vocation de loisirs ;
- Nr : zone dédiée à la régularisation des constructions existantes
- Np : zone dédiée à la protection du Château de Saint-Just et ses abords,
- Npv : zone dédiée à l'accueil d'installations photovoltaïques pour la production d'énergies renouvelables.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Aux risques.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,

Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		(3) (4)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2) (5)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

(1) Constructions et installations agricoles : Les constructions et installations agricoles en lien avec une exploitation agricole déjà existante ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site (implantée au sein ou à proximité immédiate de l'exploitation).

Les nouvelles constructions ou aménagements liées à des activités maraîchères, apicoles, d'élevages sont autorisées tant que ces activités sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(2) Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés sont autorisés, de même que les équipements techniques publics (centre municipal, ...).

(3) Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLU :

- L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 50m² de surface de plancher. En outre cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires. Par ailleurs, l'extension créée sera nécessairement de plus petite taille que le bâtiment principal.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes en zone N sont autorisées sous les conditions suivantes, à compter de la date d'approbation du PLU :

- Les annexes aux habitations principales existantes dans la limite de 50m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3,5 mètres, sur une même parcelle.
- Une piscine sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire considéré.
- Ces annexes ne sont admises que si elles sont soit accolées au bâtiment principal, soit situées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction). En cas de projet dument justifié et de non-altération des paysages des configurations autres pourront être acceptées.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques : Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

- Leurs intégrations devront être soignées dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

Les abris pour animaux (hors activités agricoles) sont également autorisés en zone N dès lors que ces derniers ne dépassent pas 40m² d'emprise au sol, qu'ils sont aménagés en matériaux naturels (bois), non fermés par quatre côtés et démontables. Leur hauteur est limitée à 3,5 m au point le plus haut.

(4) En complément dans la zone Nr, est autorisée la régularisation des constructions déjà existantes, ainsi que les annexes et extensions des constructions en lien l'ensemble des règles édictées pour la zone naturelle.

(5) En complément dans la zone Npv, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions :

- D'être liés à la production d'énergie photovoltaïque,
- De ne pas porter atteinte aux objectifs de protection des milieux naturels, agricoles et forestiers,
- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole,
- De revêtir un caractère réversible.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré : La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 10 ans suivant le sinistre, 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.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Affouillements et exhaussements : Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Une déclaration préalable est nécessaire avant l'engagement des travaux.

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques : Les occupations et

utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R) devront respecter le règlement du P.P.R.

Autres affectations et usages des sols règlementés

Dans l'ensemble de la zone NI uniquement :

- Les constructions liées aux équipements publics, de sports et de loisirs,
- L'aménagement et l'extension des constructions publiques existantes.

Dans l'ensemble de la zone Np :

- Les aménagements légers de loisirs et de tourisme,
- Les changements de destination des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone Npv :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque,
- Les aménagements nécessaires aux services publics,
- Les aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels.

Dans toute la zone N sont autorisées :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges et les travaux permettant de rétablir les continuités écologiques.
- Les aménagements, les occupations, les installations et les constructions nécessaires à l'activité forestière afin d'assurer la préservation et l'entretien des espaces naturels, La réhabilitation des constructions existantes.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

L'implantation du bâti tient compte à la fois de la pente, de l'ensoleillement, de la végétation existante et des accès :

- Le bâti s'implante en s'adaptant au terrain naturel,
- Le bâti s'implante au plus près de l'accès existant : au point le plus haut pour les terrains desservis par l'amont et au point le plus bas pour les terrains desservis par l'aval,
- Les terrassements sont limités au strict nécessaire, à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats, le reste du terrain naturel est remis à son état initial.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite des voies.

1. L'implantation des constructions agricoles et forestières doit respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies publiques et un retrait minimum de 5m pour les autres destinations.

2. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

3. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait entre tous les points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative.

1. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.

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

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

En zone Npv, les installations doivent être séparées de 2 mètres minimum.

Hauteur des constructions

Constructions agricoles, forestières et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Pour les constructions agricoles ou forestières, la hauteur ne devra pas dépasser 12 m au point le plus haut.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En cas de constructions d'antennes, leur hauteur sera limitée à la hauteur maximale autorisée au sein de la zone, soit 12m.

Habitations et autres constructions

La hauteur des constructions est limitée à RDC + 1 étage + combles sans pouvoir dépasser 10 m au faîtage et à l'acrotère.

La hauteur des annexes des habitations, ainsi que des abris pour animaux est limitée à 3,50 m au point le plus haut.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage. Elles respecteront les principes suivants :
 - Présenter une simplicité de volume,
 - Les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat,
 - Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
2. Dans l'ensemble de la zone et pour tout type de projet, il est demandé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit.
3. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
4. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.
5. Pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :
 - La construction est adaptée à la fonction et à l'usage de l'équipement et respecte le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des

ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter, sauf incapacité technique, les normes de performances énergétiques en vigueur.

En cas de travaux présentant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur est préjudiciable au caractère architectural, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter, sauf incapacité technique, les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments existants

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (hauteur, implantation) est permis, sans dépassement chez les propriétés privées et sur le domaine public, pour :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Constructions à usage d'habitation

Tous travaux de rénovation, extension ou d'aménagement sur une construction existante à usage d'habitations sont régis par les règles de la zone UA.

Autres constructions, notamment agricoles et forestières

Toitures

- **Toiture des constructions principales**

La toiture est :

- Simple, à un ou deux pans ;
- Présente une pente comprise entre 25 et 60% ;
- Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.
- Les matériaux de couvertures de la toiture doivent être en harmonie avec les constructions environnantes. Le recours au bac acier sera autorisé sous réserve de la bonne intégration de la toiture dans le paysage urbain environnant.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes, en favorisant les matériaux ayant des teintes se rapprochant de l'ardoise naturelle, de la terre cuite de teinte sombre et non brillante. Les matériaux comme le zinc, l'inox et le cuivre non brillants sont autorisés.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent.

Matériaux et couleurs de façades

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

Pour les bâtiments agricoles et forestiers, les façades devront être de teintes foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre locale.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables pour permettre le libre écoulement des eaux.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les couleurs grises et noires ne sont pas autorisées pour les clôtures.

La mise en place d'une haie champêtre d'essences locales est à privilégier à la place d'une clôture. Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (voir palette végétale en annexe). Les haies régulières et monospécifiques sont interdites.

En cas de construction de nouvelles clôtures, celles-ci devront préserver la libre circulation de la faune. Elles devront comporter des ouvertures d'au moins 15 x 15 cm tous les 10 mètres.

En zone Npv, les clôtures doivent être constituées de grillages non occultants ou de clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée.

Pour les constructions d'habitation :

Les clôtures doivent :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Prendre la forme :
 - de mur en pierre locales ou en bauge,
 - ou de haies végétales d'essence locale,
 - ou de claustras ou lices de bois (à condition d'être ajourées d'au moins 10% de vide), posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.

Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine.

Les portails, positionnés selon un retrait minimal de 5 mètres du domaine public et privé, seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.

Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

Pour les constructions agricoles, forestières ou les limites parcellaires en milieux naturels et forestiers :

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

- Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,2 mètres.
- Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes

domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires au sol ou en toiture sera étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement de manière à limiter l'impact visuel depuis le domaine public et depuis les vues lointaines.

Pour les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, il est préconisé :

- D'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment aux volumes et à la pente de la toiture ;
- D'implanter les panneaux en partie basse de la toiture, en suivant une implantation horizontale du champ de captage plutôt que verticale, afin de préserver l'aspect du faîtage. Tout patchwork de panneaux solaires étant interdit ;
- De choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture ;
- D'aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- De préférer une implantation encastrée plutôt qu'en superposition ;
- De privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances.

En zone Npv :

- Les tables de production d'énergie photovoltaïque devront s'implanter à 1,1 mètre minimum en point bas.
- Les pieux devront être en bois ou en métal. Si les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes le justifient, les scellements béton seront limités à moins de 1m², sur des espaces très localisés.
- Lorsque les installations sont mobiles, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/ kWc.

Performance énergétique et environnementale

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone N et dans la zone Nr, l'emprise au sol des constructions (dont les extensions limitées et les annexes) ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

En zone NI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'ensemble du secteur.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier, sauf contraintes techniques à démontrer, l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
2. Les marges de recul par rapport aux emprises publiques seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès).
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
4. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. Dans la mesure où certaines espèces végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à

éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes. En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

5. Les plantations utiliseront les essences locales (cf. liste en annexes).
6. Il est interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toutes espèces considérées comme exotiques envahissantes (cf. liste en annexes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces derniers, les espaces libres non affectés devront toutefois être traités de façon paysagère.

2.4 Le stationnement

Stationnement des véhicules

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple). Ces derniers devront également être végétalisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement jusqu'à 90m², plus 1 place supplémentaire par tranche de 90 m² supplémentaire.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

2.4 Le stationnement

Stationnement des véhicules

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple). Ces derniers devront également être végétalisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement jusqu'à 90m², plus 1 place supplémentaire par tranche de 90 m² supplémentaire.

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable :

- Publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage,
- En bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par tènement foncier dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Pour toute opération de division foncière créant deux lots à bâtir ou plus et/ou nécessitant un permis d'aménager, la réalisation d'une voirie interne commune est exigée afin d'assurer une desserte sécurisée et fonctionnelle. En tout état de cause, les projets de division doivent garantir l'accessibilité des futurs terrains aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les rampes d'accès aux parkings ne devront pas excéder 15% de pente.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

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. Pour se faire, un retrait de 5m minimal devra être respecté du côté du domaine public et 5m du côté du domaine privé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Voirie

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-bourg.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une largeur d'au moins 4 m de chaussée pour les voies à sens unique
- Une largeur d'au moins 6 m de chaussée pour les voies à double sens.

En zone Npv : les nouvelles voiries doivent favoriser l'absence de revêtement ou, à défaut, recourir à des matériaux perméables ou drainants.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

En amont de chaque projet se référer au règlement de l'eau potable annexé au PLU.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur. Les microstations d'épurations individuelles étant à favoriser.

Dans les zones sensibles au retrait gonflement des sols argileux, où les eaux pluviales urbaines (EP) ou les eaux usées (EU) en assainissement non collectif (ANC) peuvent s'évacuer par infiltration, il est demandé d'appliquer une distance qui doit conduire à éloigner ou isoler les ouvrages d'infiltration par rapport aux constructions (3 à 5 m en général).

En amont de chaque projet se référer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Collecte des déchets

En amont de chaque projet se référer au règlement de collecte des déchets annexé au PLU.

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif et du compostage. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), sauf contrainte technique justifiée par l'autorité compétente en matière de collecte et de gestion des déchets, l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement est tolérée.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation ou un aménagement, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Eaux pluviales

En amont de chaque projet se référer au règlement du service de Gestion des Eaux Pluviales urbaines annexé au PLU. Toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du règlement adopté par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (infiltration, bassin de rétention avant rejets), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Chaque nouvelle construction (bâtiment principal et/ ou annexes) devra procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux de pluies à minima pour assurer l'arrosage des espaces verts collectifs/ jardins.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation et doivent respecter les principes de l'OAP thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

Annexes réglementaires

A

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Au sens de la présente définition, et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fond privé et le domaine public d'une voie de circulation existante ou future (rétrocession à la commune). Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que le plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe (construction)

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.

Son emprise au sol est inférieure ou égale à 50m².

Attique

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

B

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Cave

Pièce enterrée ou semi-enterrée, située dans les parties communes, destinée au stockage de provisions ou de matériel, d'une surface conseillée de 4 m² minimum (circulations comprises), sauf si taille rendue obligatoire par le présent règlement.

Cellier

Local à usage de cave situé dans les parties communes, en rez-de-chaussée ou en étage, d'une surface conseillée de 4m² minimum (circulations comprises), sauf si taille rendue obligatoire par le présent règlement.

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Clôture

Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme (mur, haie, grillage, palissade, etc.) qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Clôture en claire-voie

Clôture formée de barreaux horizontaux ou verticaux (d'une largeur maximale de 15 cm) espacés d'au moins 5 cm et laissant du jour entre eux.

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Combles

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

La notion de commerce s'applique à :

- La vente au détail (petite et grande distribution),
- L'artisanat commercial (coiffure, cordonnerie, pressing, etc.),
- Aux hôtels, restaurants, bars, etc.,

- Aux services de proximité (assurances, banques, agence de voyage, laboratoires, etc.).

Cône de vue

Volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments de paysage localisés dans un champ visuel à partir d'un point d'observation particulier. L'ouverture visuelle s'étend dans deux dimensions, en largeur et en hauteur.

Construction

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

Construction existante

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

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Cour commune

Une servitude de cour commune permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.

D

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain

E

Égout du toit / égout

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel

Destinations et sous-destination des bâtiments (décret du 22 mars 2023)

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

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surfaces de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, ou qu'une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- La sous-destination « lieu de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entrepôt des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emprise d'une voie (plateforme)

Emprise d'une voie

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Emprise publique

Espace occupé par (ou réservé pour) une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, deux roues et voitures, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Epannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës. Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Plan d'épannelage : document graphique coté, définissant avec des critères architecturaux l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public ou qui remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, centre culturel, cabinet médical, etc.

Équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des

arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Espaces boisés classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, agricole ou naturelle.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC peuvent néanmoins faire l'objet de coupes et abattages d'arbres en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et minéraux.

Espaces Verts à Protéger

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

Extension

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

Extension mesurée

Une extension mesurée s'applique à une construction existante en continuité de celle-ci (et non disjointe) et, pour être considérée comme telle doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant » (Conseil d'Etat).

On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante).

Aucun dimensionnement précis n'est donné par le Code de l'urbanisme. C'est la jurisprudence qui a dégagé un plafond communément admis au-delà duquel l'extension ne peut pas être considérée comme mesurée.

Ainsi, une extension de 30% a été considérée comme « mesurée » (CE, 18 nov.2009, n°326479, Suzanne Quillaud), alors qu'une extension représentant 55 % de la surface existante (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, req. n°134 550) ne l'est pas.

Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme peut éviter les difficultés d'interprétation. Le PLU d'Annemasse adopte la règle générale et stipule que l'extension d'une construction existante est mesurée tant qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de cette dernière.

(D'après la réponse du Ministère du logement et de l'égalité des territoires publiée dans le JO Sénat du 05/06/2014 - page 1331)

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

F

Façade d'une construction

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.

La notion de façade, communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Le faitage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

G

Gabarit enveloppe

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.

H

Habitat individuel

Construction qui comprend deux logements maximum non superposés.

Hauteur

La hauteur « plafond » mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

Héberge

Partie supérieure du bâtiment le moins élevé de deux bâtiments contigus.

Houppier

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

I

Ilot

C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies (source : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Françoise Choay).

L'îlot est lui-même divisé en parcelles, unités de propriétés de tailles variables et dont les limites sont normalement perpendiculaires aux limites de l'îlot en bordure de voie. Il peut être plus ou moins densément construit sur tout ou partie de ses emprises.

Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

L

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.

Logement en accession sociale et abordable

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.

L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]).

L

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.

Logement en accession sociale et abordable

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.

L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]).

N

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Dalle du dernier niveau : dalle de couverture de constructions en cas de toiture-terrasse. Elle est le support de l'étanchéité de la toiture. Elle peut être soit accessible, soit inaccessible. Dans ce dernier cas, elle peut être végétalisée (voir ci-après : toiture-terrasse).

O

Oriel ou « bow-window »

Volume en avancée par rapport au corps principal d'une construction, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pannes

Pièce horizontale d'une charpente de comble, en bois ou en métal.

Parking semi-enterré

Le parking est considéré comme semi-enterré à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (On entend par terrain naturel le niveau du terrain - T.N. - tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction).

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture. Dans les immeubles modernes, même à toitures plates, on a pris l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades, bien que la façade principale de nombreuses constructions soit un mur pignon, souvent sur la rue.

A l'origine, le pignon ne désignait que la partie supérieure de mur triangulaire délimitée par

les toitures : cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon. Un mur -pignon contre lequel s'appuient des conduits de fumée, au-dessus du niveau du toits, est un pignon-dossieret.

Le mur surmonté par une demi-croupe* de comble est un pignon coupé ; le mur surmonté par une croupe est en principe un mur de croupe (mais, par déformation, on le nomme souvent mur- pignon). Le pignon aveugle est celui qui n'a aucune ouverture.

Le pignon couvert est celui qui s'arrête sous le matériau de couverture, et qui est recouvert par ce dernier.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Polygone d'implantation

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

R

Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Résidences gérées

On entend par résidences gérées, les résidences avec services ou résidences à thème.

Restauration

Remise en état d'une construction.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la côte altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 0,30 mètres, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, côte prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : « Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

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

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

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

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

Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

(Article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain naturel

Est considéré comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toiture terrasse

Une toiture-terrasse est un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui doivent satisfaire les fonctions de couverture à un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traité en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

Toiture-terrasse jardin

C'est la forme classique des toitures vertes. Ses caractéristiques sont les suivantes : fortes épaisseurs, fortes charges, entretien important. La végétation de type horticole, peut-être diversifiée et de grande hauteur.

Toiture-terrasse végétalisée

Il s'agit de terrasses (pente inférieure à 3%) ou toitures (pente supérieure ou égale à 3%) recevant un système de végétalisation légère demandant un faible entretien. Elles se distinguent des toitures-terrasses jardins.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Versant

Pente d'une toiture.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implanté la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut privé ou public, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Z

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L.311-1 du Code de l'Urbanisme).

Les ZAC ont pour objet l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis,

notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries ou de service, d'installations et équipements collectifs publics ou privés.

Une ZAC est toujours à l'initiative d'une personne publique (État, collectivité territoriale, établissement public ayant vocation). C'est une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé./

Les Essentiels du Château de Saint-Just



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

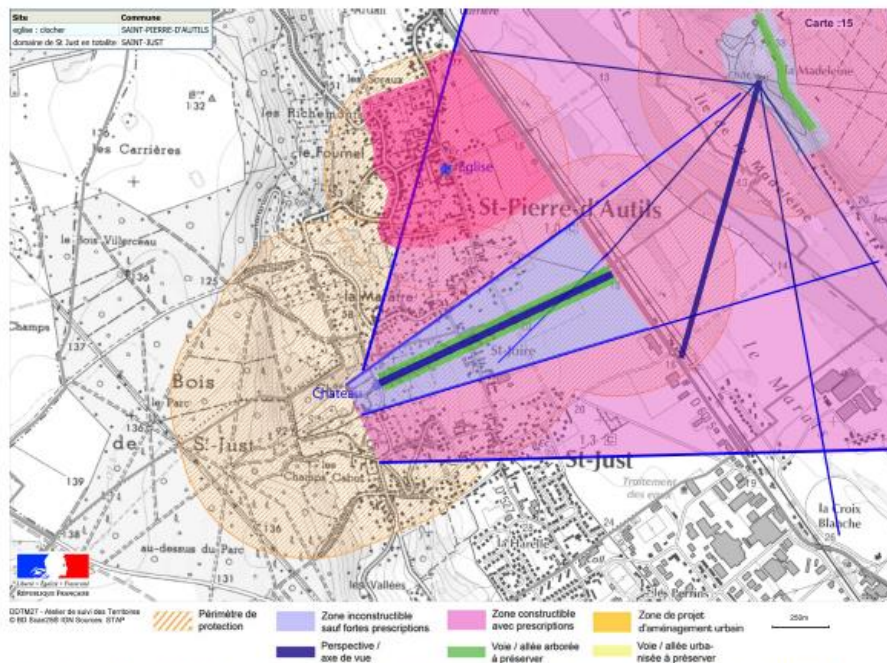
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil ISSN 2492-9727 n°99 – ZFSP – maj 4 janvier 2017 – France POULAIN
La Chapelle Longueville > Château de Saint Just

Les abords rejoignent ceux du clocher de l'église de Saint Pierre d'Autills, également monument historique et quasiment ceux du Château de la Madeleine, à Pressigny L'Orgueilleux.

Le château de Saint Just et son parc sont protégés depuis le 14 août 1976 en tant que site inscrit ; le parc du Château avec l'ensemble de la clôture, les terrasses, à l'exception de tout autre élément bâti, le réseau hydraulique en totalité et l'avenue du Château est monument historique classé depuis le 3 novembre 2011 et le château et l'ensemble du bâti sont monuments historiques inscrits depuis le 13 octobre 1995. Le château et son parc sont sites inscrits 24 août 1976.

La construction du château remonte à la fin du XVI^e siècle par Jacques de Croismare. Acquis en 1776 par le duc de Penthièvre, Saint Just est transformé en maison de retraite pour serviteurs âgés et le reste jusqu'à la mort de celui-ci en 1793. Le parc est aménagé en jardin à la française, avec la réalisation du circuit d'eau, du potager et de plantations. La restauration du domaine est réalisée par le maréchal Suchet entre 1817 et 1825 ; celui-ci transforme le parc à l'anglaise sur les plans de Belguise.

Ce château bénéficie d'une vue remarquable sur la vallée de la Seine et se prolonge par une allée plantée perpendiculaire à l'axe du fleuve qui est aujourd'hui relativement peu bâtie et qui mérite d'être protégée et non urbanisée.



Périmètre de 500m avec ZSPF : Dans les 500 mètres, vous pouvez vous référer aux fiches essentiels généraux. Toutefois, dans les secteurs bleu et rose, des prescriptions supplémentaires sont à prendre en compte en regard aux enjeux pour la préservation de l'écran du monument (voir au verso de la fiche). La zone bleue centrale doit être préservée de toute urbanisation supplémentaire ou alors avec des prescriptions qui fonderaient les quelques constructions supplémentaires dans le paysage.



Le château

La grille d'entrée

Le belvédère



Les pièces d'eau

Le parc

Le potager

Pour la zone bleue claire

Cette zone se trouve située de part et d'autre de l'allée plantée, protégée au titre des sites classés et des monuments historiques. Elle est extrêmement visible dans le paysage tant par les habitants du secteur que par les automobilistes ou les utilisateurs du fer qui voient se dessiner un axe dans le paysage, montant vers un point haut : celui du château. Sur le belvédère du château, la vue est somptueuse et permet de comprendre pourquoi le site a été choisi.

Il convient de préserver ce cône réduit de toute atteinte qui le banaliserait ou viendrait amoindrir ses qualités paysagères. Sa non-urbanisation est un principe directeur ; si quelques constructions venaient toutefois à être édifiées, il faudrait qu'elles soient dans le style de l'époque de constructions des communs du château : en briques, en colombage...

Pour la zone rose foncée dans le périmètre de 500m

Le plus d'attention doit être porté aux couleurs et aux volumes afin que les nouvelles constructions, qui peuvent faire preuve d'une certaine modernité, s'intègrent dans le paysage et ne viennent pas en opposition avec celui-ci. Il est préférable d'éviter les constructions qui viendraient au dessus de la ligne de paysage existante (maison à deux niveaux, bâtiments agricoles de type silo, château d'eau, éolienne...). Les projets éoliens ne doivent pas se trouver dans l'axe majeur du château à moins de nuire irrémédiablement à son caractère.

La zone rose foncée correspond au large champ de vision que l'on a depuis le belvédère du château. Elle mérite également une attention soutenue mais la construction est possible.

Les constructions nouvelles devront respecter le style existant : maisons parallélépipédiques (pas de V, W, X, Y ou Z). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m². Les pignons seront droits (pas de croupe ou à 65°). Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C). Les constructions en brique et colombage sont à préserver et à développer. Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) de manière privilégiée en pierre, en brique ou en colombage. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Pour le reste du périmètre de 500m

Les avis seront cohérents avec ceux émis ces dernières années, à savoir : pas de maisons à volume compliqué (type V, W, Y, ou Z), pentes à 45° pour les volumes principaux, ardoise ou tuile plate de teinte brun vieilli, à 20u/m² (59 dans le PLU), avec un débord de toiture de 20cm, enduit de teinte beige clair avec modénatures (au choix : chaînages, encadrement de fenêtres, soubassement, colombage...). *Voir les autres fiches.



L'allée du château

Les couleurs environnantes

Exemple de construction

Liste des essences végétales à privilégier

Arbres de hautes tiges :

- Bouleau verruqueux
- Bouleau blanc ou bouleau pubescent
- Charme commun
- Châtaigner commun
- Chêne pédonculé
- Chêne sessile ou rouvre
- Erable champêtre
- Frêne commun
- Hêtre sylvestre
- If commun
- Peuplier tremble
- Peuplier noir
- Saule blanc
- Orme champêtre

Arbres entre 7 et 15 mètres :

- Alisier (sorbier alisier)
- Bourdaine
- Cerisier Sainte-Lucie
- Charme commun
- Erable champêtre
- Fusain d'Europe
- Genêt à balais
- Hêtre sylvestre
- Houx

- Merisier
- Neprun purgatif
- Noisetier coudrier
- Prunelier (épine noire)
- Sorbier des oiseleurs

Arbustes :

- Aubépine à un style
- Buis
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier commun
- Néflier
- Saule cendré
- Saule des vanniers
- Saule marsault
- Saule roux
- Sureau noir
- Troène commun
- Viorne lantane
- Viorne obier

Liste des espèces exotiques envahissantes

Liste des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes <u>avérées</u> en Haute-Normandie*		
1. Famille	2. Nom latin	3. Nom français
SIMAROUBACEAE	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux
ASTERACEAE	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé
AZOLLACEAE	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-filicule
ASTERACEAE	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Baccharis à feuilles d'arboise ; Sénéçon en arbre
BALSAMINACEAE	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante
BALSAMINACEAE	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap
APIACEAE	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Somm. et Lev.	Berce du Caucase
ASTERACEAE	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
ASTERACEAE	<i>Bidens frondosa</i> L. var. <i>anomala</i> Porter ex Fernald	Bident à fruits noirs (var.)
ASTERACEAE	<i>Bidens frondosa</i> L. var. <i>frondosa</i>	Bident à fruits noirs (var.)
BUDDLEJACEAE	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia de David ; Arbre aux papillons
AMYGDALACEAE	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif
CRASSULACEAE	<i>Crassula helmsii</i> (T. Kirk) Cock.	Crassule de Helms ; Orpin des marais
FABACEAE	<i>Laburnum anagyroides</i> Med.	Cytise faux-ébénier ; Aubour
HYDROCHARITACEAE	<i>Egeria densa</i> Planch.	Égérie dense
HYDROCHARITACEAE	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John	Élodée de Nuttall
APIACEAE	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	Hydrocotyle fausse-renoncule
ONAGRACEAE	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grandes fleurs
HYDROCHARITACEAE	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon
LEMNACEAE	<i>Lemna minuta</i> Humb., Bonpl. et Kunth	Lentille d'eau minuscule
ONAGRACEAE	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven subsp. <i>montevidensis</i> (Spreng.) P.H. Raven	Ludwigie de Montevideo ; Jussie fausse-péplide
ONAGRACEAE	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Ludwigie fausse-péplide (s.l.)
HALORAGACEAE	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdc.	Myriophylle du Brésil
POLYGONACEAE	<i>Fallopia x bohemica</i> (Chrték et Chrtková) J.P. Bailey [<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene x <i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene]	Renouée de Bohême
POLYGONACEAE	<i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene	Renouée de Sakhaline
POLYGONACEAE	<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene	Renouée du Japon
POLYGONACEAE	<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene var. <i>japonica</i>	Renouée du Japon (var.)
FABACEAE	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
ALISMATACEAE	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles
ASTERACEAE	<i>Senecio inaequalis</i> DC.	Sénéçon du Cap
ASTERACEAE	<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada ; Gerbe d'or
ASTERACEAE	<i>Solidago gigantea</i> Ait.	Solidage glabre
POACEAE	<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Spartine anglaise

*Source DREAL Haute-Normandie, données 2012 du Conservatoire Botanique de Bailleul

Liste des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes <u>potentielles</u> en Haute-Normandie*		
1. Famille	2. Nom latin	3. Nom français
ACERACEAE	<i>Acer negundo</i> L.	Érable négundo
ASTERACEAE	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie annuelle
ASTERACEAE	<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. et A. Gray	Ambrosie vivace
ASTERACEAE	<i>Aster salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule
BRASSICACEAE	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
ASTERACEAE	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	Bident soudé
ASTERACEAE	<i>Conyza bilbaoana</i> J. Rémy	Vergerette de Bilbao
ASTERACEAE	<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Vergerette de Sumatra
CHENOPODIACEAE	<i>Corispemum pallasii</i> Steven	Corispeme à fruits ailés
CORNACEAE	<i>Comus sericea</i> L.	Comouiller soyeux
POACEAE	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. et Schult. f.) Aschers. et Graebn.	Herbe de la Pampa
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine commune
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i>	Stramoine commune (var.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i> f. <i>inermis</i> (Juss. ex Jacq.) Hupke	Stramoine commune (f.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i> f. <i>stramonium</i>	Stramoine commune (f.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>tatula</i> (L.) Torr.	Stramoine commune (var.)
SOLANACEAE	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>tatula</i> (L.) Torr. f. <i>tatula</i> (L.) Danert	Stramoine commune (f.)
ASTERACEAE	<i>Dirichia graveolens</i> (L.) Greuter	Inule fétide
HYDROCHARITACEAE	<i>Elodea callitrichoides</i> (L.C.M. Rich.) Caspary	Élodée fausse-callitriche
EUPHORBIACEAE	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó	Euphorbe fausse-baguette
POACEAE	<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey	Fétuque à feuilles rudes
POACEAE	<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>brevipila</i>	Fétuque à feuilles rudes (var.)
POACEAE	<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>multinervis</i> (Stohr) Dengler	Fétuque à feuilles rudes (var.)
POACEAE	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) A.S. Hitchc.	Glycérie striée
ASTERACEAE	<i>Hieracium aurantiacum</i> L.	Épervière orangée
BALSAMINACEAE	<i>Impatiens balfourii</i> Hook. f.	Balsamine de Balfour
BALSAMINACEAE	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
LEMNACEAE	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau à turions
SOLANACEAE	<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun
ARACEAE	<i>Lysichiton americanus</i> Hultén et St John	Lysichiton américain
SCROPHULARIACEAE	<i>Mimulus guttatus</i> DC.	Mimule tacheté
VITACEAE	<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vigne-verge commune
PHYTOLACCACEAE	<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique
POACEAE	<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold et Zucc. ex Steud.) Makino	
ERICACEAE	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
ROSACEAE	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
POLYGONACEAE	<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Oseille à oreillettes
POACEAE	<i>Spartina x townsendii</i> H. et J. Groves	Spartine de Townsend
ROSACEAE	<i>Spiraea salicifolia</i> L.	Spirée à feuilles de saule
STAPHYLEACEAE	<i>Staphylea pinnata</i> L.	Staphylier penné ; Faux-pistachier

*Source DREAL Haute-Normandie, données 2012 du Conservatoire Botanique de Bailleul

