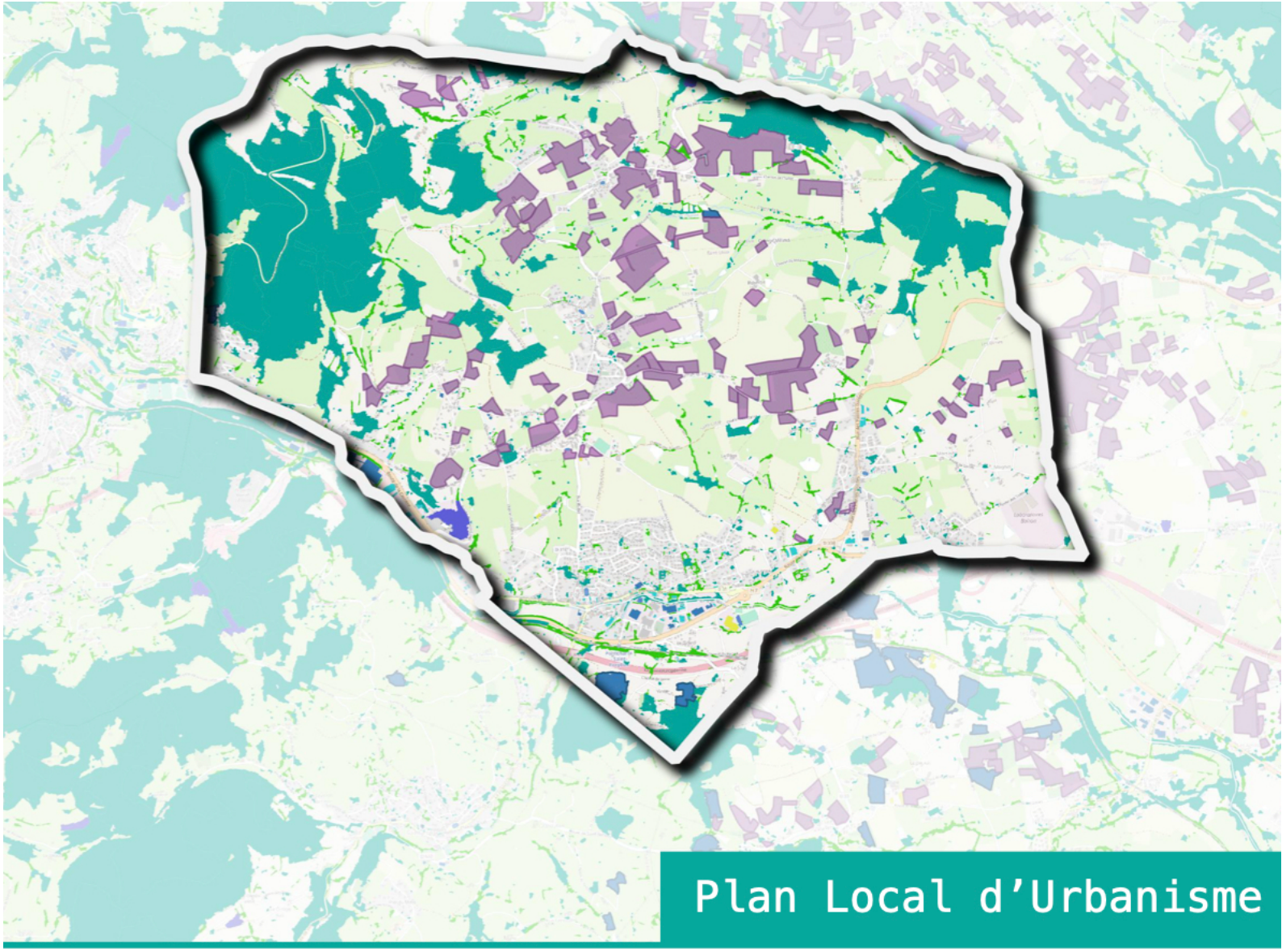


Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

#03

COMMUNE DE
VINDRY
sur Turdine

ARRET

24.02.2026

Julien Dallemagne
URBANISME

JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr

Accompagner vers un urbanisme durable & participatif

Sommaire

TITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLE A TOUTES LES ZONES 4

Article 1 - Champ d'application territoriale 4

Article 2 - Division du territoire en zones 4

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique 5

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles 5

Article 5 - Droit de préemption urbain 5

Article 6 - Reconstruction à l'identique Article L111-15 5

Article 7 – Les risques géologiques sur le village de Pontcharra-sur-Turdine 6

Article 8 – Les risques géologiques sur le village de Saint-Loup 7

Article 9 – Les risques géologiques sur le village de Dareizé 9

Article 10 – Les risques d'inondation 10

Article 11 – Les nuisances 10

Article 12 – Risques technologiques liés aux canalisations de gaz 11

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 13

Article 1 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du code de l'urbanisme 13

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 22

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 27

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 33

TITRE VII – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures 38

TITRE VIII- Définitions 48

1- Définitions issues du lexique national 48

2- Définitions supplémentaires 50

3- Destinations et sous-destinations 56

TITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLE A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42, R. 111-2 ; R.111-4, R.111-26 et R.111-27 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vindry-sur-Turdine.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent règlement s'appliquent à chaque lot ou unité foncière issue d'une division, y compris dans le cadre d'un lotissement.

Les zones mises en place dans le Plan Local d'Urbanisme

Les zones urbaines (U)	**Article R.151-18 du Code de l'urbanisme**
	« Les zones urbaines, dites "zones U", peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
Les zones A Urbaniser (AU)	**Articles R.151-19, 20 et 21 du Code de l'urbanisme**
	« Les zones à urbaniser, dites "zones AU", sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs où les voies et réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sous réserve qu'un aménagement d'ensemble soit prévu. »* *« Peuvent également être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, lorsque les voies et réseaux existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*
Les zones agricoles (A)	**Article R.151-22 du Code de l'urbanisme**
	« Les zones agricoles, dites "zones A", sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »
Les zones naturelles (N)	**Article R.151-23 du Code de l'urbanisme**
	« Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs de diversités commerciales et artisanales
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les risques naturels

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 6 - Reconstruction à l'identique Article L111-15

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

Article 7 – Les risques géologiques sur le village de Pontcharra-sur-Turdine

Une étude concernant les risques géologiques a été réalisée, elle est annexée au PLU.

Extrait des prescriptions mises en place.

Les zones de risque nul à faible et faible pourront être construites sans dispositions particulières vis- à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- terrassements :
  - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
  - les pentes maximum des talus de déblai et remblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
  - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

- fondations et implantation des constructions :
  - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
  - on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 20°.
  - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
  - Les DTU et règles de l'art seront respectées.

- gestion des eaux :
  - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
  - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

- piscines : pour les bassins enterrés, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Les zones de risque fort ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants, sous réserve d'une étude géotechnique préalable :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation…) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Article 8 – Les risques géologiques sur le village de Saint-Loup

Une étude concernant les risques géologiques a été réalisée, elle est annexée au PLU.

Extrait des prescriptions mises en place.

VI - CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

La constructibilité des parcelles dépend de leur classement sur la carte des aléas.

Les zones d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue »:

- pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.
- pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).

Les zones d'aléa moyen « glissement de terrain » pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé.
- terrassements :
  - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
  - les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
  - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).
  - la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique.
- fondations et implantation des constructions :
  - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
  - on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
  - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
  - Les DTU et règles de l'art seront respectées.
- gestion des eaux :
  - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes…) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
  - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
  - pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons…), les murs devront être drainés

par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2.

- piscines : pour les bassins enterrés en terrain meuble, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Les zones d'aléa fort ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation…) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Article 9 – Les risques géologiques sur le village de Dareizé

VI - DEFINITION DE LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

S'agissant des risques géologiques sur le territoire communal de Dareizé, l'étude objet de ce rapport a montré :

- que le risque glissement de terrain se limitait au niveau moyen, et que les secteurs urbanisés et urbanisables concernés, d'extension limitée, sont classés très majoritairement en zone A; deux secteurs classés en zone Uh sont concernés, les Grandes Terres et le Potheret.
- que le risque de glissement de terrain de niveau faible concernait des secteurs en zone UB pour une petite part, en zone Uh et en zone A.
- que le risque chute de bloc ne concernait aucune zone urbanisée et urbanisable de la commune ;
- que le risque coulée de boue était considéré comme faible en deux endroits, dans le secteur du Gay, tous deux classés en zone A.

Les zones de risque nul à faible et faible pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain par une étude géotechnique de sol obligatoire. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé et réalisée avant le démarrage des travaux.
- terrassements :
  - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
  - les pentes maximum des talus de déblai et remblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
  - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.
- fondations et implantation des constructions :
  - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
  - on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 20°.
  - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
  - Les DTU et règles de l'art seront respectées.
- gestion des eaux :
  - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
  - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- piscines : pour les bassins enterrés, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Article 10 – Les risques d'inondation

La commune est concernée par les inondations. *Se référer au règlement du PPRI annexé au PLU.*

Les villages de Pontcharra-sur-Turdine et Saint-Loup sont concernés par le PPRI Brevenne-Turdine.

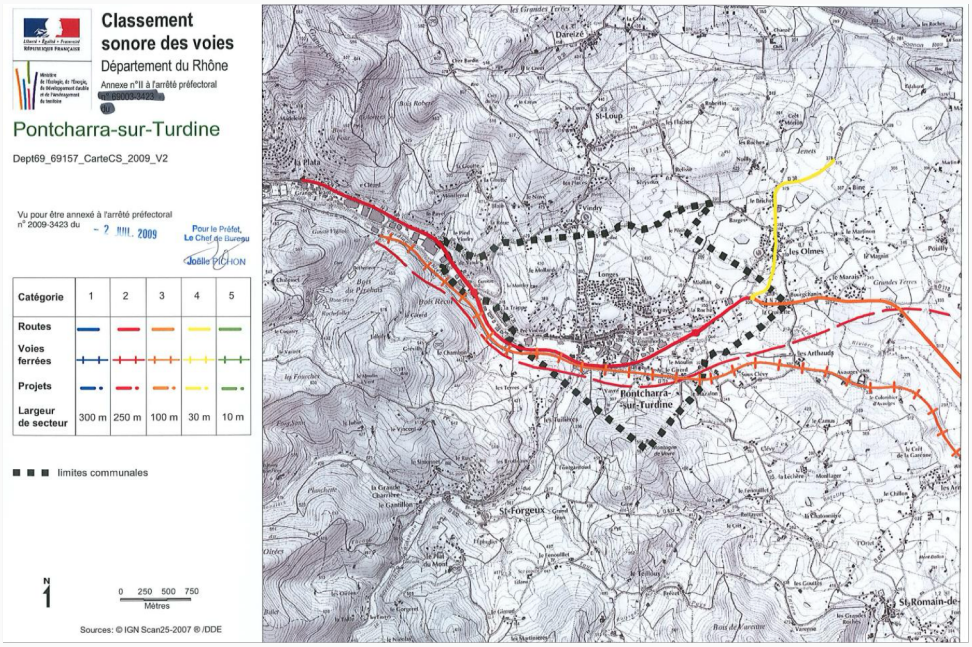
Le village de Dareizé est concerné par le PPRI de la vallée de l'Azergues.

- La zone rouge fortement exposée au risque ou à préserver strictement.
- La zone rouge « extension » faiblement exposée au risque mais située dans le champ d'expansion des crues à préserver avec présence du bâti existant.
- La zone bleue faiblement exposée au risque et située dans une zone urbanisée.
- La zone verte.
-

Article 11 – Les nuisances

Classement sonore des infrastructures terrestres préfectoral n°2009-3423 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe plusieurs infrastructures sur le territoire communal (Cf tableau ci-après)

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectes par le bruit mentionnes à doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 a R. 571-43 du code de -23-1 a R. 111-23-3 susvisés.

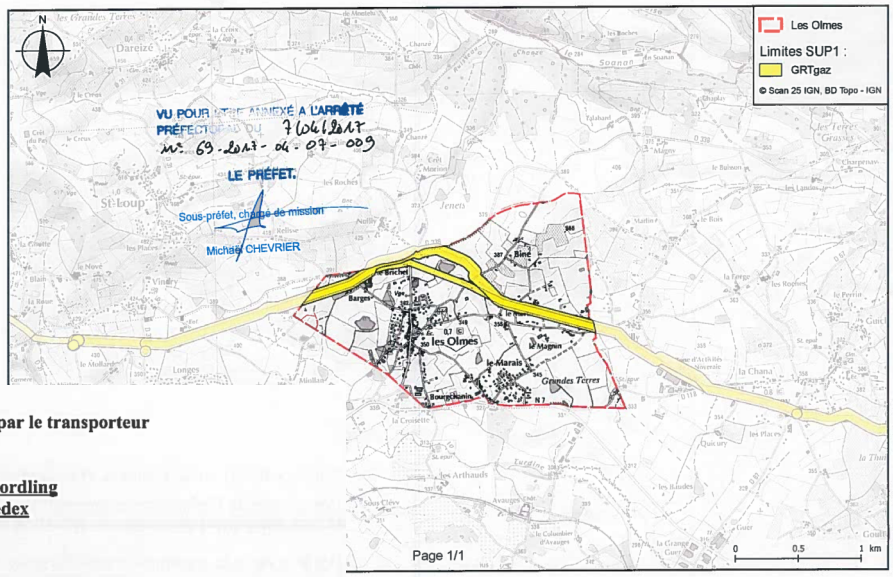


Commune où est situé le tronçon impactant la commune	Nom du tronçon	Statut de la voie	N° de la voie	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur (m) *	Niveau sonore au point de référence (en dB(A)) **
Routes									
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	RD338	RD	338	Limite Les Olmes	RN7	Tissu ouvert	4	30	D 68
LES OLMES	RD338	RD	338	En limite avec Saint-Loup	Limite Pontcharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	4	30	D 68
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	RN7	RN	7	En limite avec Saint-Loup	Limite Saint-Forgeux (rond-point bl d de la Turdine)	Tissu ouvert	2	250	D 79
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	RN7	RN	7	Limite Saint-Forgeux	Carrefour RD338	Tissu ouvert	2	250	D 79
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	RN7	RN	7	Carrefour RD338	Limite Les Olmes/Saint-Romain-en-Po pey	Tissu ouvert	3	100	D 73
SAINT-LOUP	RN7	RN	7	En limite avec Tarare	En limite avec Pontcharra-sur-Turdi ne	Tissu ouvert	2	250	D 79
SAINT-ROMAIN-DE-POPEY	RN7	RN	7	En limite avec Les Olmes	Limite Bully (en limite avec Sarcey)	Tissu ouvert	3	100	D 73
LES OLMES	RN7	RN	7	Limite Ponchara-sur-Turdine (en limite avec Saint-Romain-de-Popey)	(en limite avec Saint-Romain-de-Pop ey)	Tissu ouvert	3	100	D 73
SAINT-FORGEUX	RN7 - 2	RN	7	Limite Pontcharra-sur-Turdine (rond-poi nt boulevard de la Turdine)	Limite Pontcharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	2	250	D 79
Voies ferrées									
SAINT-FORGEUX	LIGNE DU COTEAU À SAINT-GERMAIN-AU -MONT-D'OR	VF	783 000	Limite Saint-Marcel-l'Eclaire	Limite Pontcharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	3	100	D 73
SAINT-ROMAIN-DE-POPEY	LIGNE DU COTEAU À SAINT-GERMAIN-AU -MONT-D'OR	VF	783 000	Limite Pontcharra-sur-Turdine	Limite Savigny	Tissu ouvert	3	100	D 73
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	LIGNE DU COTEAU À SAINT-GERMAIN-AU -MONT-D'OR	VF	783 000	Limite Saint-Forgeux	Limite Saint-Romain-de-Popey	Tissu ouvert	3	100	D 73
Projets									
SAINT-FORGEUX	AUTOROUTE A89	AU	89	Limite Saint-Marcel-L'Eclaire	Limite Poncharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	2	250	D 79
SAINT-ROMAIN-DE-POPEY	AUTOROUTE A89	AU	89	Limite Poncharra-sur-Turdine	Limite Sarcey	Tissu ouvert	2	250	D 79
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	AUTOROUTE A89	AU	89	Limite Saint-Marcel-L'Eclaire	Limite Saint-Romain-de-Popey	Tissu ouvert	2	250	D 79

* La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance maximale comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée (ou du rail) la plus proche.
Pour les voies en projet, la largeur des secteurs affectés par le bruit est à compter de part et d'autre de l'emprise réservée dans les documents d'urbanisme ou de la bande soumise à enquête publique.
** D: en période diurne, N: en période nocturne

Article 12 – Risques technologiques liés aux canalisations de gaz

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



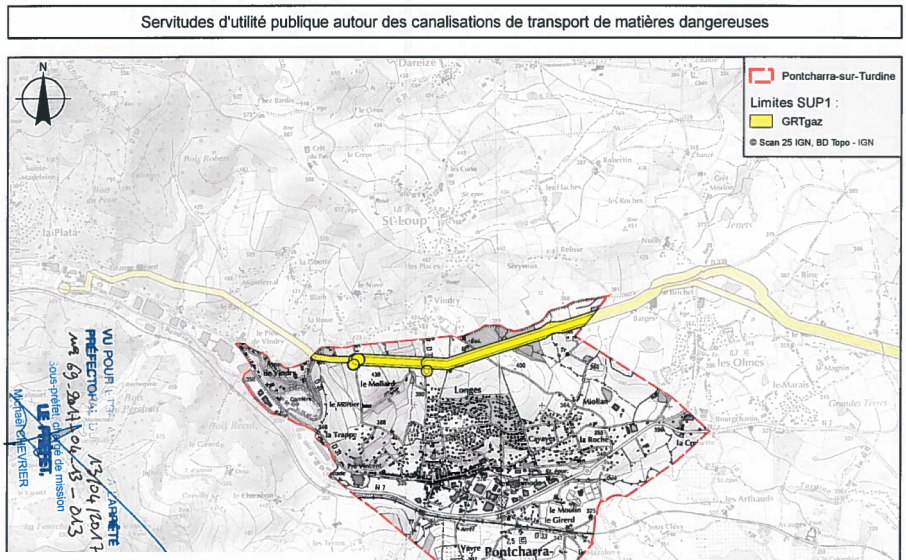
Canalisations de transport de gaz naturel exploitées par le transporteur

GRTgaz
Immeuble Bora, 6 rue Raoul Nordling
92277 BOIS COLLOMBES Cedex

- **Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar) (1)	DN (2)	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation) (3)		
					SUP1	SUP2	SUP3
ANTENNE DE TARARE	54	100	2442	enterré	20	5	5
ANTENNE DE TARARE	54	150	2234	enterré	40	5	5

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



- **Installations annexes situées sur la commune**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
PONTCHARRA-SUR-TURDINE COUP	35	6	6
PONTCHARRA-SUR-TURDINE DP	35	6	6
PONTCHARRA-SUR-TURDINE SECT	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui sera prise en compte au droit de l'installation annexe.

Article 13 – Accès depuis une voie départementale

1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;

- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

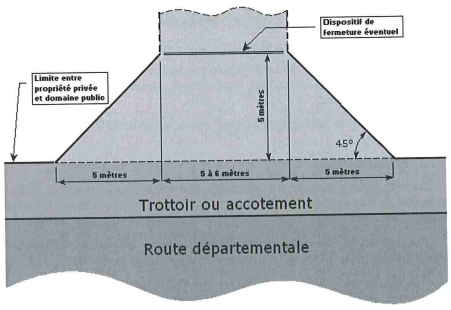
2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3. Réalisation des accès

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

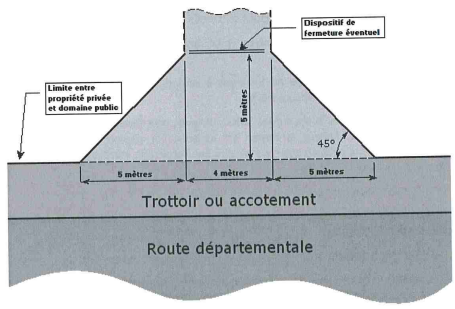
2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Article 1 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments remarquables à protéger, figurant au document graphique, pour des motifs paysagers, patrimoniaux, architecturaux, écologiques ou environnementaux.

À l'intérieur de ces périmètres, les travaux portant sur les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable, conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Parcs et jardins remarquables (article L.151-19)

Éléments protégés	Prescriptions réglementaires
Principe	La structure, la composition et la prédominance végétale des parcs et jardins remarquables doivent être préservées.
Intérêts protégés	Préservation de l'aspect traditionnel des tènements, maintien de la trame verte, valorisation des châteaux, maisons de maître et de leurs parcs.
Constructions autorisées	Sous réserve de ne pas abattre d'arbres : deux annexes à l'habitation existante (60 m² d'emprise au sol cumulée maximum, à moins de 20 m de la construction principale) et une piscine liée à l'habitation existante implantée à moins de 20 m.

Boisements protégés (articles L.151-19 et L.151-23)

Éléments protégés	Prescriptions réglementaires
Principe	Toute installation portant atteinte à l'unité boisée est interdite. Tout défrichement est interdit.
Dérogations	Sont admis : cheminements doux, élargissements de voirie, ouvrages de protection contre les risques, affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux.
Interventions	Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (R.421-23).
Replantation	Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques avérées.

Haies et continuités végétales (articles L.151-19 et L.151-23)

Éléments protégés	Prescriptions réglementaires
Principe	Les haies constituant des continuités écologiques ne doivent pas être détruites.
Dérogations	Une destruction partielle peut être autorisée uniquement pour des nécessités techniques ou phytosanitaires.
Accès	La création d'un seul accès par tènement est autorisée, avec une largeur strictement limitée au besoin.
Replantation	Toute destruction partielle entraîne une obligation de replantation par des essences locales équivalentes afin de reconstituer la continuité écologique.
Composition	Haies multi-strates : strate herbacée, strate arbustive (au moins trois espèces), strate arborée (au moins trois espèces figurant en annexe du PLU). Essences interdites : thuyas, cyprès, laurier-cerise.

Arbres isolés et alignements d'arbres

Éléments protégés	Prescriptions réglementaires
Principe	Les arbres isolés et alignements identifiés ne doivent pas être détruits.
Dérogations	Des dérogations peuvent être accordées pour des raisons phytosanitaires ou techniques.
Autorisation	Toute intervention est soumise à déclaration préalable (R.421-17 et R.421-23).
Compensation	En cas de destruction d'un alignement, un nouvel alignement devra être replanté avec des essences équivalentes.

Zones humides (article L.151-23)

Éléments protégés	Prescriptions réglementaires
Principe	Les zones humides ne doivent être ni comblées, ni drainées, ni construites. Aucun affouillement, exhaussement ou dépôt n'est admis.
Travaux autorisés	Seuls les travaux nécessaires à la restauration ou à la valorisation écologique sont admis, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
Projets d'intérêt général	Admis sous réserve de l'application de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC).

Corridors écologiques

Éléments protégés	Prescriptions réglementaires
Constructions	Toute construction, y compris les équipements publics, est interdite.
Ouvrages autorisés	Les ouvrages liés à la gestion des risques sont admis sous réserve de maintenir une perméabilité écologique pour la faune.
Clôtures	Les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour la petite faune. Les murs et murets sont interdits.
Végétation	Les ripisylves, haies et alignements existants doivent être préservés. L'entretien est autorisé sans défrichement.
Interventions	Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable avec obligation de replantation par des essences équivalentes.
Cours d'eau	Les ouvrages réalisés dans le lit mineur doivent garantir la libre circulation de la faune piscicole.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Plusieurs sous-secteurs sont mis en place

- Ua : Secteur d'habitats.
- Ui : Secteur dédié aux activités économiques industrielles
- Uic : Secteur dédié aux activités économiques et commerciales.
- Ue : Secteur dédié aux équipements d'intérêts collectifs.
- Up : Secteur dédiée à la protection des parcs.

Ua1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

	Ua Secteur d'habitats	Ui Secteur économique industriel	Uic Secteur économique commercial	Up Secteur de protection des parcs	Ue Secteur d'équipements d'intérêts collectifs
Destination : Exploitations agricoles et forestières					
Exploitations agricoles	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X	X
Destination : Habitations					
Logement	Autorisé	X	X	Autorisée sous conditions (1)	X
Hebergement		X	X	X	X
Destination : commerces et activités de services					
Artisanat et Commerce de détail	Dans la limite de 300m2 de surface de plancher maximum	X	Autorisée avec une surface minimale de 400m2 de surface de plancher par cellule commerciale	A l'intérieur du bâti existant	X
Restauration	Autorisé	X	X	A l'intérieur du bâti	X
Commerce de gros		Autorisé		X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé	X	Autorisée avec une surface minimale de 400m2 de surface de plancher par cellule d'activités	A l'intérieur du bâti existant	X
Hébergement hôtelier et touristique		X	X	A l'intérieur du bâti existant	X
Cinéma	X	X	X	X	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics					
	Autorisé				
Destination : autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire					
Industrie	Autorisée avec une surface maximale de 100m2 de surface de plancher. L'extension des industries existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sans limite.	Autorisé		X	X
Entrepôt	X	Autorisé		X	X
Bureau	Autorisé			A l'intérieur du bâti existant	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	A l'intérieur du bâti existant	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
Autres éléments					
Affouillements/ exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de	X	X	X	X	X

Conditions (1)

Les logements :

Sous réserve qu'il s'agisse exclusivement d'habitation (et pas d'annexe à l'habitation) dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
    - 30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum.
- Deux annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser :
    - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitation existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée identifiés sur le schéma comme des activités à maintenir pourront uniquement muter vers :

- Les destinations suivantes : « commerce et activités de services », « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- La sous-destination suivante : « bureau ».

Les rez-de-chaussée identifiés ne doivent pas être habités.



Symbole de la protection mise en place sur le document graphique

Ua2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Ua : Secteur d'habitats Up : Secteur de protection des parcs	**Ui : Secteur économique industriel Uic : Secteur économique commercial**	**Ue Secteur d'équipements d'intérêts collectifs**
Hauteurs			
Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics	-	-	-
Annexes à l'habitation	Hauteur maximale de 5m au faîtage	-	-
Habitation et autre construction	Hauteur équivalente aux hauteurs existantes sur les parcelles adjacentes. Un étage supplémentaire est autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère.	Hauteur de 12 m maximum au faitage ou à l'acrotère. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.	-
Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public			
Les constructions hors piscine	Implantation libre *Un retrait différent peut être imposé pour des questions de sécurité.*	Implantation libre *Un retrait différent peut être imposé pour des questions de sécurité.*	-
Les piscines	Implantation avec un retrait minimal de 0,5m. Le retrait se mesure à partir du bassin.	-	-
Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives			
Les constructions	Implantation : ‣ Soit en limite. Dans ce cas, la hauteur maximale est RDC. ‣ Soit avec un retrait H/2 (Hauteur du bâtiment à l'égout divisée par 2). Le retrait ne pourra pas être inférieur à 3m. *En cas d'extension d'une construction ayant un retrait différent, le retrait initial peut être conservé*	-	-
Annexes à l'habitation et piscines	-	-	-
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun			
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.		
	Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.		
	Pour une parcelle d'une surface inférieur ou égale à 400 m2 : 25% minimum de la surface doit être végétalisée. Pour une parcelle d'une surface supérieur à 400 m2 : L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100m2 et 25% de la parcelle. Parmi les 25% d'espace non imperméabilisé, 15% au minimum doivent être de l'espace vert de pleine terre planté. Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée).	Implantation des stockages et des stationnements Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : couvres sols, vivaces, plantations, etc.	

Stationnement		
Ua : Secteur d'habitats Up : Secteur de protection des parcs	**Ui : Secteur économique industriel Uic : Secteur économique commercial**	**Ue Secteur d'équipements d'intérêts collectifs**
Non règlementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. **Pour les constructions à usage d'habitat :** - 2 places par logement neuf. - 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements, avec arrondi à l'entier supérieur. - 2 places par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement, sauf impossibilité technique démontrée. - En cas de changement d'usage d'un garage ou d'une remise, les capacités de stationnement doivent être maintenu sur le tènement de l'opération. - En cas de logement social, une seule place de stationnement est imposé par logement	Non règlementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Au moins la moitié des stationnements devra être réalisé avec un revêtement perméable.	

Ua 3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

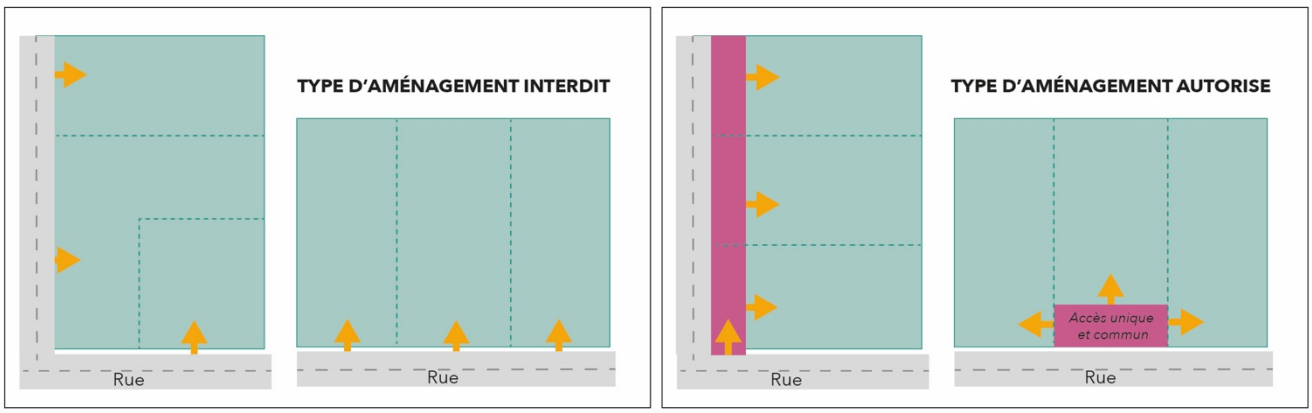
L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'ouverture des portes et des portails devra se réaliser à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une voie publique. Le portail devra avoir un retrait suffisant pour permettre le stationnement du véhicule sauf impossibilité technique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

Lorsque les voies sont réalisées avec un enrobé, celui-ci devra être perméable dans la mesure du possible.



Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Eaux usées :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

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

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Si les immeubles bâtis n'ont pas accès au réseau d'assainissement collectif, dans ce cas un assainissement non collectif est possible.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscine :

La vidange, sans traitement chimique depuis 10 jours (notamment le chlore), s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe. Sinon, la vidange s'effectue sur la parcelle. Le lavage et le décrassage des filtres et les trop-pleins doivent être déversé dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordable au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa

Les zones AUa font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUi

Les zones AUi font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

AUi1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

La zone AUi est aménageable au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.

	AUi Secteur économique industriel
Destination : Exploitations agricoles et	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
Destination : Habitations	
Logement	X
Hebergement	X
Destination : commerces et activités de services	
Artisanat et Commerce de détail	X
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics	
	Autorisé
Destination : autres activités des secteurs primaire, secondaire ou	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Autres éléments	
Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	X

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

AUi 2- Caractéristiques urbaine, architecturale

	AUi Secteur économique industriel
Hauteurs	
Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics	Non règlementée
Autre construction	12m au faitage. *Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.*
Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public	
Les constructions	Retrait de 3m minimum
Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions	Limite ou retrait de 3m minimum
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.
	Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.
	L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 20% de la parcelle. Parmi les 20% d'espace non imperméabilisé, 10% au minimum doivent être de l'espace vert de pleine terre planté. Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée).
Stationnement	
	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Au moins la moitié des stationnements devra être réalisé avec un revêtement perméable

AUi 3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au public Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'ouverture des portes et des portails devra se réaliser à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

Lorsque les voies sont réalisées avec un enrobé, celui-ci devra être perméable dans la mesure du possible.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux Eau :

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

Eaux usées :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

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

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement), sauf justification.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordable au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Les éventuels poste électriques doivent être installés sur le tènement.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones A (Agricole)

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plusieurs sous-secteurs sont mis en place

- Ai : Secteur inconstructible
- Ae : Secteur dédié aux activités économiques
- AL : Secteur dédié aux loisirs

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

	A	Ai Agricole inconstructible	Ae Activités économiques	AeL Agricole de loisirs
Destination : Exploitations agricoles et forestières				
Exploitations agricoles	Autorisée sous conditions (1)	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X
Destination : Habitations				
Logement	Autorisée sous conditions (2)	X	X	X
Hebergement	X	X	X	X
Destination : commerces et activités de services				
Artisanat et Commerce de détail	X	X	Autorisée sous conditions (4)	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	Autorisée sous conditions (4)	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X	X		X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics				
	Autorisé			
Destination : autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	Autorisée sous conditions (4)	X
Entrepôt	X	X		X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
Autres éléments				
Affouillements/ exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Autorisée sous conditions (5)	X	X	Autorisée sous conditions (3)
La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.	Autorisé			
Les activités liées à la piste d'autocross	X	X	X	Les constructions sont autorisées uniquement s'ils apportent un complément fonctionnel à la zone et dans la limite de 150 m2 au total, sur l'ensemble de la zone.
Les changements de destination	Uniquement s'ils sont identifiés sur le document graphique			

Conditions (1)

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions agricoles à usage d'habitations des sièges d'exploitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques agricole pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Conditions (2)

Les logements :

Sous réserve qu'il s'agisse exclusivement d'habitation (et pas d'annexe à l'habitation) dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
    - 30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum.
- Deux annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser :
    - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitation existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Conditions (3)

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés uniquement dans le cadre des aménagements liés à la piste d'autocross.

Conditions (4)

Les extensions et les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser 50 % des surfaces de plancher des constructions existante à la date d'approbation du PLU.

Conditions (5)

Les affouillements et exhaussements sont autorisés uniquement pour le stockage de l'herbe, l'ensilage, les déchets vert. La hauteur maximale est de 2m

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder :

- 4 m pour les annexes,
- Hauteur R+1 maximale, sous réserve d'insertion paysagère pour les constructions à usages d'habitation,
- 10 m pour les autres constructions.

La hauteur et la typologie des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Non règlementé

Des retraits spécifiques peuvent être mis en place pour des questions de sécurité.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé

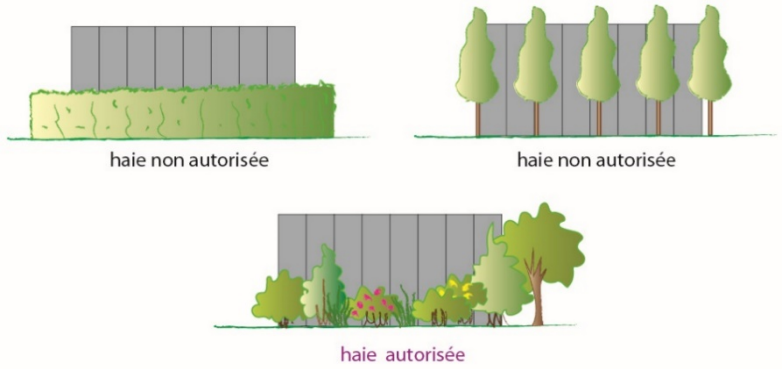
Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI ».

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments créés ne devront pas engendrer une rupture d'échelle avec le bâti existant.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 30 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées sur au moins un coté (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Article 4 Stationnement

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

A3 Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Le portail devra avoir un retrait suffisant pour permettre le stationnement du véhicule sauf impossibilité technique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

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

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

La vidange, sans traitement chimique depuis 10 jours (notamment le chlore), s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe. Sinon, la vidange s'effectue sur la parcelle. Le lavage et le décrassage des filtres et les trop-pleins doivent être déversé dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement) sauf justification.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Les éventuels poste électriques doivent être installés sur le tènement.

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones N (Naturelle)

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.

- Sous-secteur Na dédiée à la piste d'auto-école et de moto-école.
- Sous-secteur Np dédié aux châteaux.
- Sous-secteur Ne dédié au centre technique départemental.
- Sous-secteur Nd dédié aux dépôts.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Rappel : les dépôts de matériaux et les stockages hors activités agricole sont interdits.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

	N Naturelle	Na Naturelle Auto-école/ moto-école	Np Naturelle patrimoniale	Ne Naturelle équipements	Nd Naturelle dépôts
Destination : Exploitations agricoles et forestières					
Exploitations agricoles	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X	X
Destination : Habitations					
Logement	Autorisée sous conditions (1)	X	A l'intérieur du bâti existant	X	X
Hebergement	X	X	A l'intérieur du bâti existant	X	X
Destination : commerces et activités de services					
Artisanat et Commerce de détail	X	X	A l'intérieur du bâti existant	X	X
Restauration	X	X	A l'intérieur du bâti	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X	X	A l'intérieur du bâti existant	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	A l'intérieur du bâti existant	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics					
	Autorisé				
Destination : autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire					
Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	A l'intérieur du bâti existant	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	A l'intérieur du bâti existant	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
Autres éléments					
Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Les affouillements et exhaussements sont autorisés uniquement pour le stockage de l'herbe, l'ensilage, les déchets vert. La hauteur maximale est de 2m	X	X	X	Sont autorisés les dépôts de matériaux
Les installations nécessaires aux activités liés à l'auto école, sans construction supplémentaire	X	Autorisé	X	X	X
Les constructions nécessaires au centre technique départemental	X	X	X	Dans la limite de 1000 m2 de surface de plancher supplémentaire à la date	X

Conditions (1)

Les logements :

Sous réserve qu'il s'agisse exclusivement d'habitation (et pas d'annexe à l'habitation) dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
    - 30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum.
- Deux annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser :
    - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitation existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les hauteurs :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder :

- 4 m pour les annexes,
- Hauteur R+1 maximale, sous réserve d'insertion paysagère pour les constructions à usages d'habitation,
- 9 m pour les autres constructions.

La hauteur et la typologie des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Non règlementé

Des retraits spécifiques peuvent être mis en place pour des questions de sécurité.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI ».

N3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le portail devra avoir un retrait suffisant pour permettre le stationnement du véhicule sauf impossibilité technique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

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

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

La vidange, sans traitement chimique depuis 10 jours (notamment le chlore), s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe. Sinon, la vidange s'effectue sur la parcelle. Le lavage et le décrassage des filtres et les trop-pleins doivent être déversé dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement) sauf justification.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Les éventuels poste électriques doivent être installés sur le tènement.

TITRE VII – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures

L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

- Article 1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions.
- Article 2 - Prescriptions applicables aux constructions réalisées après 1950.
- Article 3 - Restauration des bâtiments anciens (avant 1950).

1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

NB : Les équipements publics ne sont pas règlementés.

1.1-Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :





Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

Enduits et couleurs des façades (à l'exception des constructions légères)

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

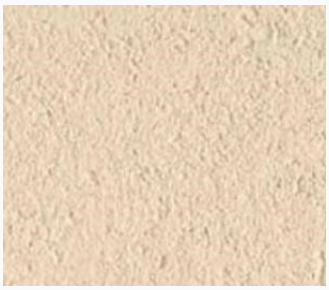
Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1950

En cas d'enduit

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché


Gratté fin »


Gratté moyen »


Taloché »

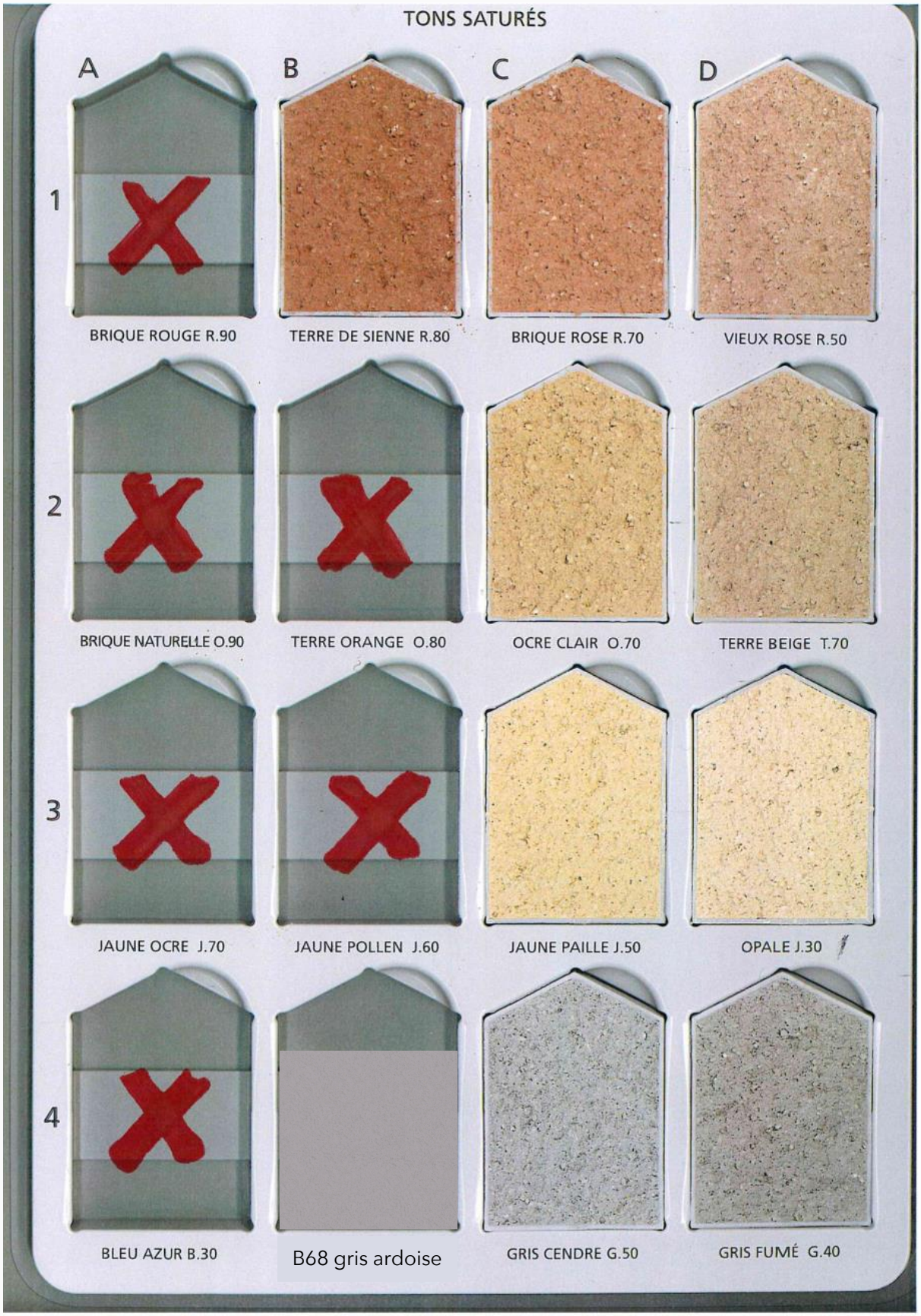
Les couleurs vives, les couleurs primaires (bleu, jaune et rouge) ainsi que le noir sont interdites en grande surface.

Il est rappelé que les façades bois et végétalisées sont admises.

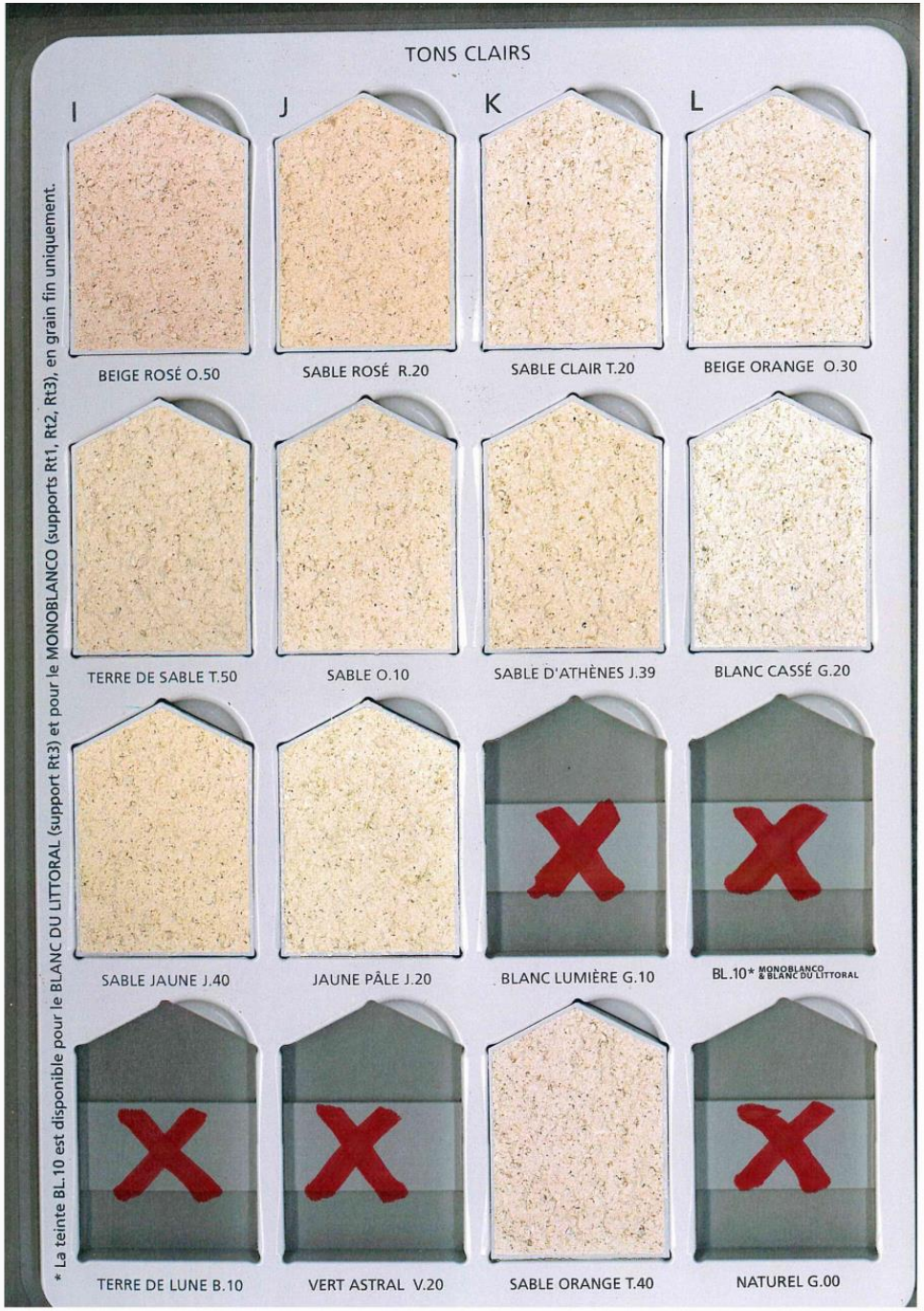
Les couleurs devront être conforme à la palette de couleur mise en place par la commune.

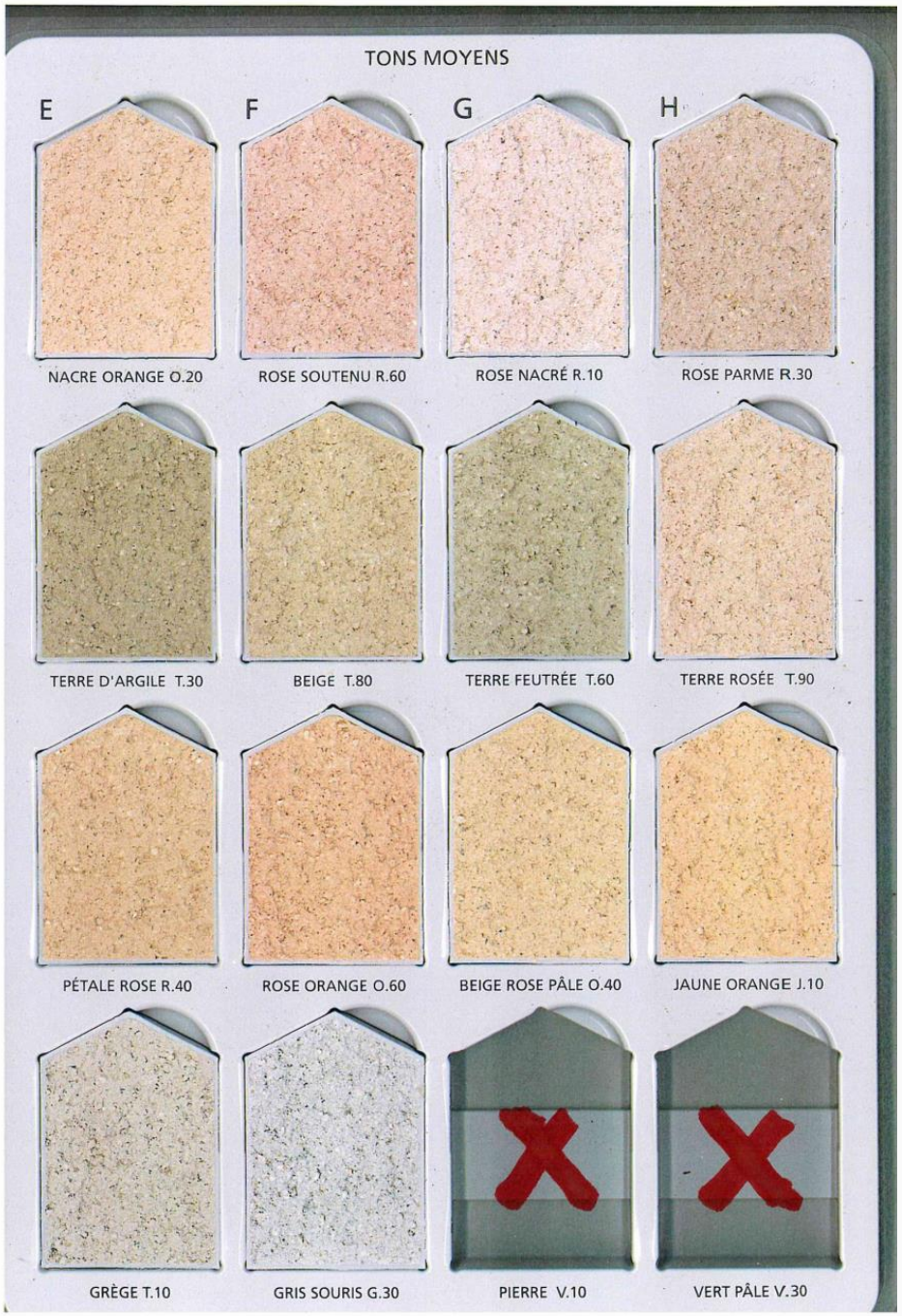
En cas d'extension d'une construction existante à usage d'habitation, la façade de l'extension peut reprendre le même coloris que celui de la construction principale.

NB : Les constructions légères de -10m2 ne sont pas règlementées



Nuancier des façades


TONS CLAIRS
I
J
K
L
BEIGE ROSÉ O.50
SABLE ROSÉ R.20
SABLE CLAIR T.20
BEIGE ORANGE O.30
TERRE DE SABLE T.50
SABLE O.10
SABLE D'ATHÈNES J.39
BLANC CASSÉ G.20
SABLE JAUNE J.40
JAUNE PÂLE J.20
BLANC LUMIÈRE G.10
BL.10* MONOBLANCO & BLANC DU LITTORAL
TERRE DE LUNE B.10
VERT ASTRAL V.20
SABLE ORANGE T.40
NATUREL G.00
* La teinte BL.10 est disponible pour le BLANC DU LITTORAL (support Rt3) et pour le MONOBLANCO (supports Rt1, Rt2, Rt3), en grain fin uniquement.

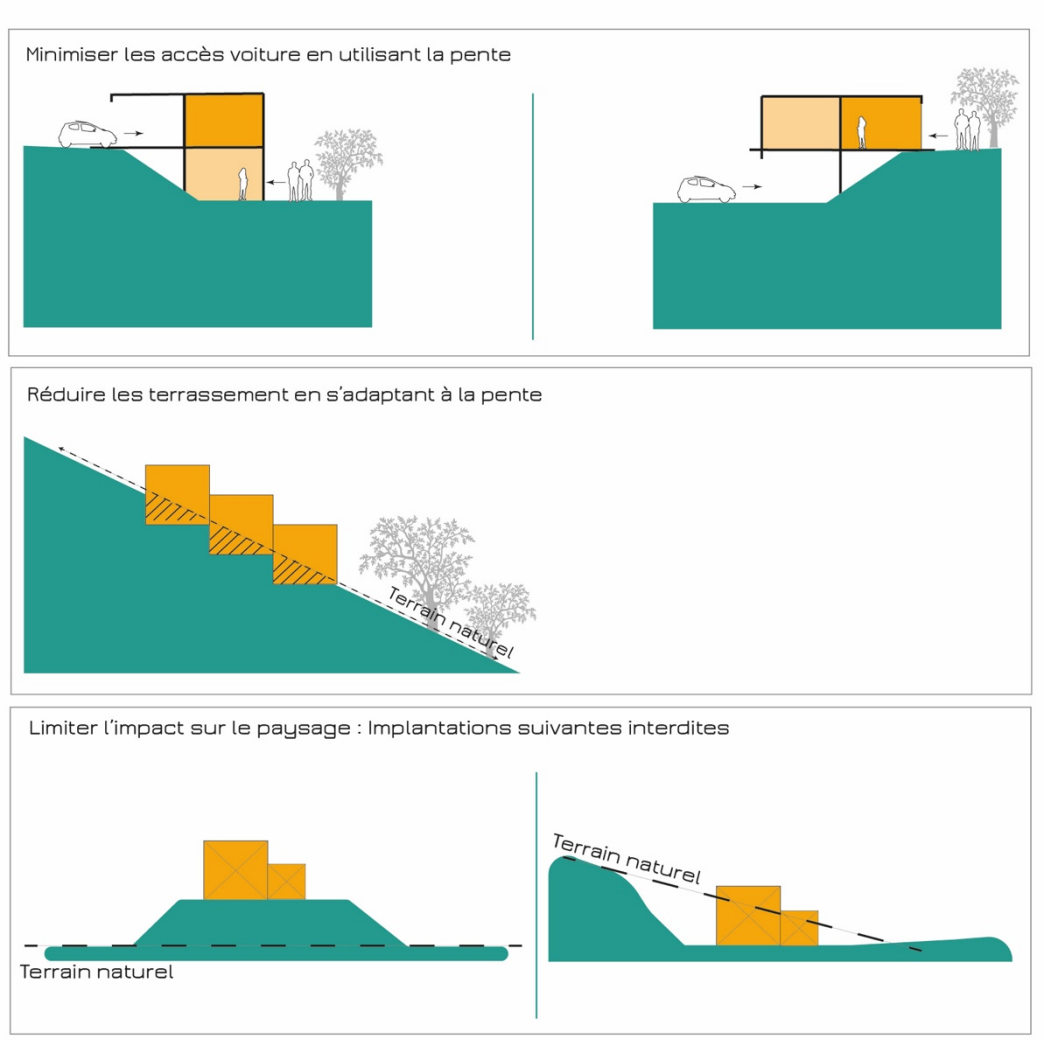

TONS MOYENS
E
F
G
H
NACRE ORANGE O.20
ROSE SOUTENU R.60
ROSE NACRÉ R.10
ROSE PARME R.30
TERRE D'ARGILE T.30
BEIGE T.80
TERRE FEUTRÉE T.60
TERRE ROSÉE T.90
PÉTALE ROSE R.40
ROSE ORANGE O.60
BEIGE ROSE PÂLE O.40
JAUNE ORANGE J.10
GRÈGE T.10
GRIS SOURIS G.30
PIERRE V.10
VERT PÂLE V.30

Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés
- Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

1.2-Clôtures hors zones Ui et Uic

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Pour l'ensemble des constructions :

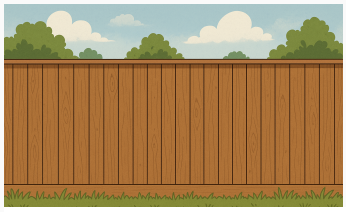
- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

<u>En limites sur voies :</u>

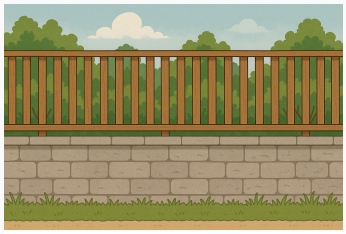
- Clôture pleine ou mur = Hauteur maximale de 1,60m.
- Clôture à claire voie = Hauteur maximale de 1,80m.
- Clôture avec un muret de 80cm maximum = Hauteur maximale de 1,80m.



Clôture pleine

<u>En limites séparatives</u>

- Clôture pleine ou mur = Hauteur maximale de 1,80m.
- Clôture à claire voie = Hauteur maximale de 1,80m.
- Clôture avec un muret de 80cm maximum = Hauteur maximale de 1,80m



Clôture avec muret

<u>Clôtures et matériaux</u>

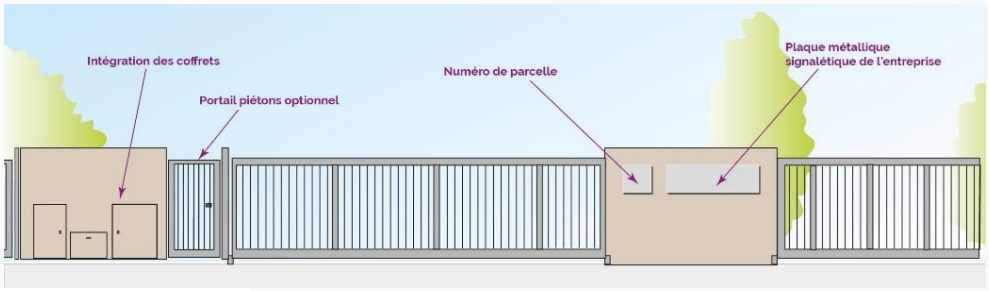
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- En limite sur voies, les bâches, notamment celles utilisées sur les clôtures à claire voie sont interdites.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces et seront en harmonie avec la façade de la construction principale.

1.3-Clôtures dans les zones Ui et Uic

La clôture sera à claire voie uniquement et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

- Elle doit être de couleur verte.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- En limite sur voies, les bâches, notamment celles utilisées sur les clôtures à claire voie sont interdites.
- Elle sera végétalisée soit avec des haies variées soit avec des plantes d'espèces variées palissées sur treillis.
- La clôture sera réalisée avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la petite faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, aménagées à la base de la clôture, avec au moins un dispositif pour les clôtures inférieures à 15 mètres de longueur, et un dispositif tous les 15 mètres pour les clôtures d'une longueur supérieure.

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée et dans ce cas ils intègreront les dispositifs techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront obligatoirement intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Source : F.BIGNON

1.4 -Autres éléments

Pour les murs de soutènement :

La hauteur maximale est 1 m de haut. Au-delà de 1m de hauteur de soutènement, les murs pleins de clôture sont interdits

Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseur et pompe à chaleur

Les éléments techniques en saillie des façades sur voies sont interdits. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique (habillage possible respectant les codes couleurs de la charte des menuiseries et des façades).

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ou au sol.

Volets roulants

Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs lorsque cela est possible. Sinon ils seront masqués par un élément de décor type lambrequin.

Isolation par l'extérieur

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, à condition que le débord sur le domaine public (trottoir) ne dépasse pas 20 cm.
- Dans ce cas, la largeur résiduelle du trottoir devra rester au minimum de 1,20 m après la pose de l'isolation.
- Si cette condition ne peut pas être respectée, l'isolation par l'extérieur ne pourra être réalisée qu'à partir du niveau R+1 (au-dessus du rez-de-chaussée).

2 - Les toitures prescriptions applicables aux constructions après 1950

NB : Les constructions légères de -10m2 ne sont pas règlementées

- Sur une construction principale les toitures à 1 pan sont interdites.
- Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise de 25° à 45 ° (hors bâtiment agricole ou d'activité économique) avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pans des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Pour les bâtiments agricoles et les activités économiques : La pente maximale est de 45° avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pans des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

La pente des toitures des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 5°. Elles seront de préférences végétalisées.

Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris de 50 cm maximum en façade sur rue et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.

Type de couverture

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à pentes seront couvertes de tuiles. Celles-ci doivent être conforme à la palette ci-joint :

- De type Sainte-foy ou similaire,
- De couleur rouge, rouge nuancé ou rouges viellies. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).


Rouge


Rouge nuancé


Rouge vieilli

Les vérandas pourront être recouvertes de matériaux différents.

Pour les autres constructions, les toitures devront s'inscrire de manière cohérente dans leur environnement bâti et paysager, en veillant à une intégration architecturale qualitative.

3 - Les toitures prescriptions applicables aux constructions avant 1950

NB : Les constructions légères de -10m2 ne sont pas règlementées

- La pente maximale des toitures est de 45°
- Sur une construction principale les toitures à 1 pan sont interdites.
- Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Toitures (pentes)

Les toitures présentant une charpente ou une couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction,

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Couvertures

En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Menuiseries

Les caissons blancs des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront masqués par un élément de décor.

Les volets à battants devront être conservés s'ils existent, sauf impératif technique.

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

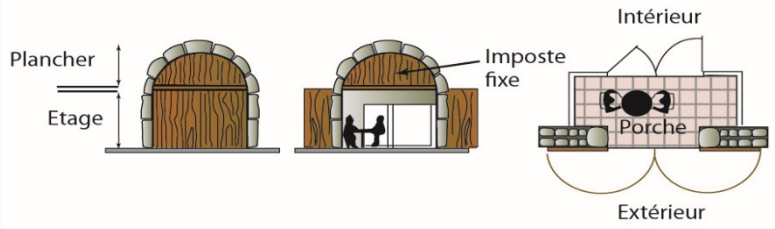
Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange

TITRE VIII- Définitions

1- Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

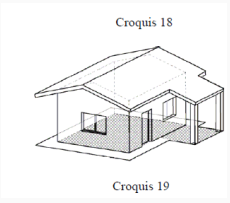
Construction existante

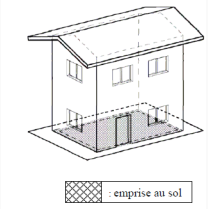
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Constructions légères : constructions légères sans fondation et d'une surface inférieure à 20m2 d'emprise au sol et/ou de surface de plancher

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.





Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension d'une construction existante doit nécessairement être inférieure à la surface existante avant travaux.

Façade

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

Gabarit

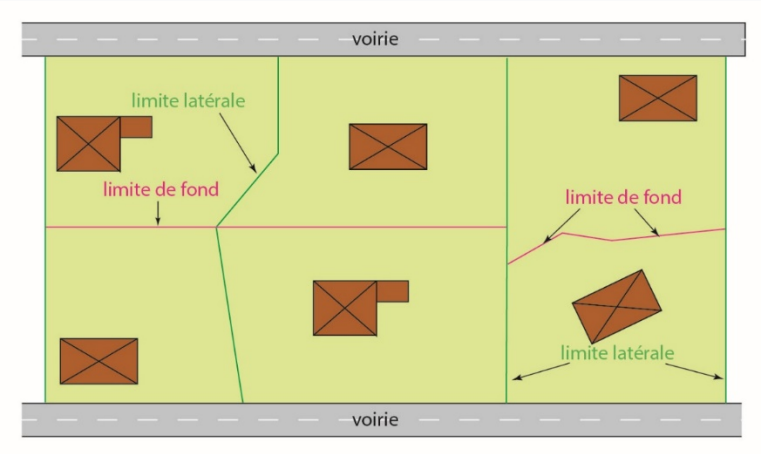
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

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

Limites séparatives

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



Local accessoire

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2- Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement :** Creusement.
- **Exhaussement :** Action d'augmenter, de surélever

Le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

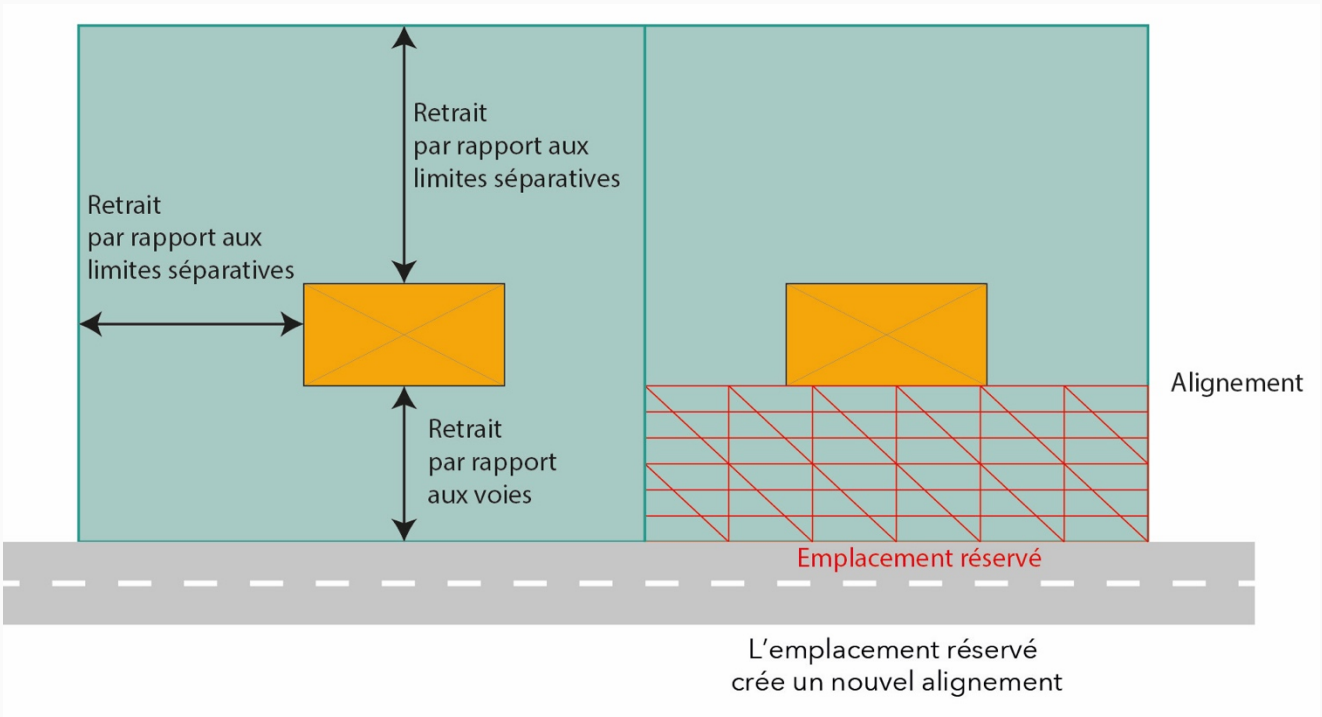
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, des EPCI, des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.



Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Déblais/Remblais

Les déblais désignent les matériaux (terre, roche, gravats, etc.) extraits ou déplacés lors de travaux de terrassement ou d'excavation. Ils résultent du creusement de tranchées, de fondations ou d'autres aménagements, et doivent être évacués ou réutilisés selon les contraintes techniques ou environnementales du chantier.

Le remblai désigne une accumulation de matériaux (terre, gravier, sable, etc.) destinée à surélever ou stabiliser un terrain dans le cadre d'un aménagement. Il peut servir à compenser un dénivelé, à construire des plateformes de construction ou à sécuriser certaines infrastructures. Les remblais doivent respecter des contraintes de stabilité et d'intégration environnementale.

Défrichement

Les défrichements et 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.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs … d'intérêt général.

Construction technique à usage agricole. C'est une structure ou un bâtiment spécialement conçu pour soutenir les activités liées à l'agriculture. Ces constructions sont généralement destinées à abriter des équipements, des produits agricoles, des animaux ou à faciliter des opérations techniques spécifiques. Elles répondent à des exigences fonctionnelles précises en lien avec la production agricole, l'élevage, le stockage ou la transformation des produits agricoles.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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

Espace libre

Un espace libre désigne toute portion de terrain non bâtie, destinée à rester libre de toute construction, notamment pour des raisons de protection de l'environnement, de préservation des paysages ou d'aménagements destinés à la détente (jardin, aire de jeux, parc, etc.). Les espaces libres peuvent être végétalisés, aménagés en espaces verts ou en voirie piétonne, et contribuent à la qualité de l'environnement urbain.

Habitations légères de loisirs (Article R111-37)

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

Par exemple les Tiny House, Yourte, cabane dans les arbres…

Hauteur

La hauteur se mesure en tous points de la construction.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Opération d'aménagement d'ensemble

Regroupe un ensemble coordonné d'aménagements (voiries, réseaux, espaces publics, etc.) et de constructions sur une zone définie, menée de façon cohérente et globale. Elle vise à planifier et organiser le développement urbain d'une manière intégrée, garantissant la qualité de l'urbanisation et répondant aux besoins futurs en termes d'habitat, d'équipements publics et d'infrastructures.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

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

Réhabilitation

La réhabilitation consiste à remettre en état un bâtiment ou un ensemble de bâtiments existants sans modifier fondamentalement leur structure ou leur usage. Il s'agit d'améliorer la fonctionnalité, la performance énergétique ou l'esthétique des constructions tout en conservant leur intégrité architecturale. La réhabilitation peut inclure des travaux de rénovation, d'aménagement intérieur, de mise aux normes et de valorisation patrimoniale.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Soutènement

Le soutènement désigne un ouvrage, généralement en maçonnerie ou en béton, destiné à retenir des terres ou des matériaux dans le cadre d'un aménagement en pente ou en dénivellation. Ces ouvrages permettent de prévenir les glissements de terrain, d'assurer la stabilité des sols ou de soutenir des terrains pour protéger des infrastructures ou des bâtiments en contrebas.

Terrasse

Une terrasse surélevée de 60cm ou plus est soumise à déclaration préalable (en zones U ou AU) ou permis de construire (en zones A ou N).

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

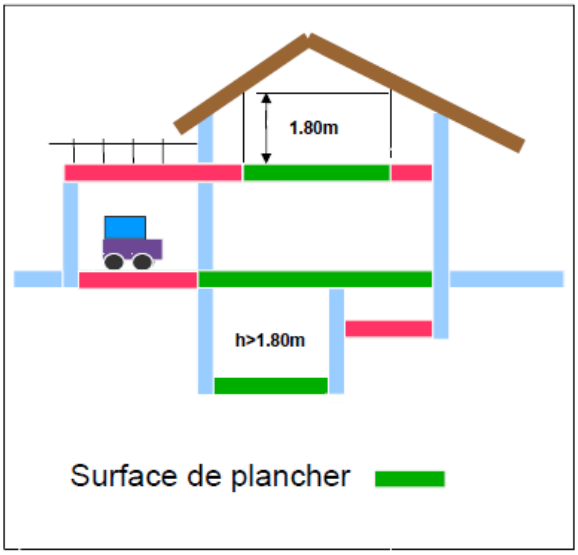
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexe à des logements, dès lors que ces locaux sont desservi uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de planche affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéar de l'application des alinéas précédents, dès lors que le logements sont desservis par des parties commune intérieures.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagemer correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sou une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à parti du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

3- Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° 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° 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 surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- 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 avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « lieux de culte » recouvre « les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° 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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- 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 « 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'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Les data-center entrent donc dans la sous-destination « entrepôt ».
- « 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 "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.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.