

III. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1. RÈGLEMENT ÉCRIT

Plan Local d'Urbanisme
de Pont Saint Martin

Approuvé le 27 novembre 2025



URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

PREAMBULE	4
Quel est le territoire concerné ?	4
Comment savoir ce qui est applicable ?	5
Glossaire.....	6
Destinations et sous-destinations.....	12
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	13
DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT	14
Dispositions inscrites sur le règlement graphique :	15
1. Prise en compte du risque inondation :	15
2. Espaces Boisés Classés (EBC)	16
3. Eléments repérés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme	17
4. Eléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	17
5. Marges de recul et accès le long des routes départementales	20
6. Les emplacements réservés	21
7. Linéaire commercial.....	22
8. Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	22
9. Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, susceptibles de changer de destination.....	22
Dispositions non inscrites sur le règlement graphique :	23
10. Prise en compte du risque sismique	23
11. Dispositions relatives aux réseaux de transports d'électricité	23
12. Dispositions relatives aux réseaux de transports de gaz	24
13. Principe d'opposition à l'article R151-21.....	24
14. Clôtures soumises à autorisation préalable.....	24
15. Adaptations mineures.....	25
16. Reconstruction à l'identique	25
17. Implantation des ouvertures par rapport aux parcelles voisines	25
18. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire.....	26
19. Gestion des eaux pluviales.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	38
UA	39
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	40
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Chapitre III - Équipement et réseaux	44
UB	46
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	47
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Chapitre III - Équipement et réseaux	51
UL	53
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	54
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Chapitre III - Équipement et réseaux	56
UE	57
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	58
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Chapitre III - Équipement et réseaux	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	61
N.....	62
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	63
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Chapitre III - Équipement et réseaux	65
NI	66
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	67
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Chapitre III - Équipement et réseaux	70
Ntf	72
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	73
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
Chapitre III - Équipement et réseaux	75

III. Pièces réglementaires - 1. Règlement écrit

NS	76
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	77
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78
Chapitre III - Équipement et réseaux	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	80
A	81
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	82
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Chapitre III - Équipement et réseaux	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	86
AUh	87
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	88
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
Chapitre III - Équipement et réseaux	90
AUe	91
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	92
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
Chapitre III - Équipement et réseaux	94
AUg	95
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	96
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
Chapitre III - Équipement et réseaux	98
ANNEXES	99
ANNEXE 1 -FICHE DE CALCUL DU DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE DE REGULATION.....	100
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines – Bourgs et zones d'activités	100
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines –Zones pavillonnaires	101
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines –Secteurs sensibles	102
ANNEXE 2 - LISTE DES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME.....	103
Liste des bâtiments concernés :	103
ANNEXE 3 - LISTE DES ELEMENTS BATIS A PROTEGER EN RAISON DE LEUR INTERET PATRIMONIAL, AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	128
Liste des éléments concernés :	128

PREAMBULE

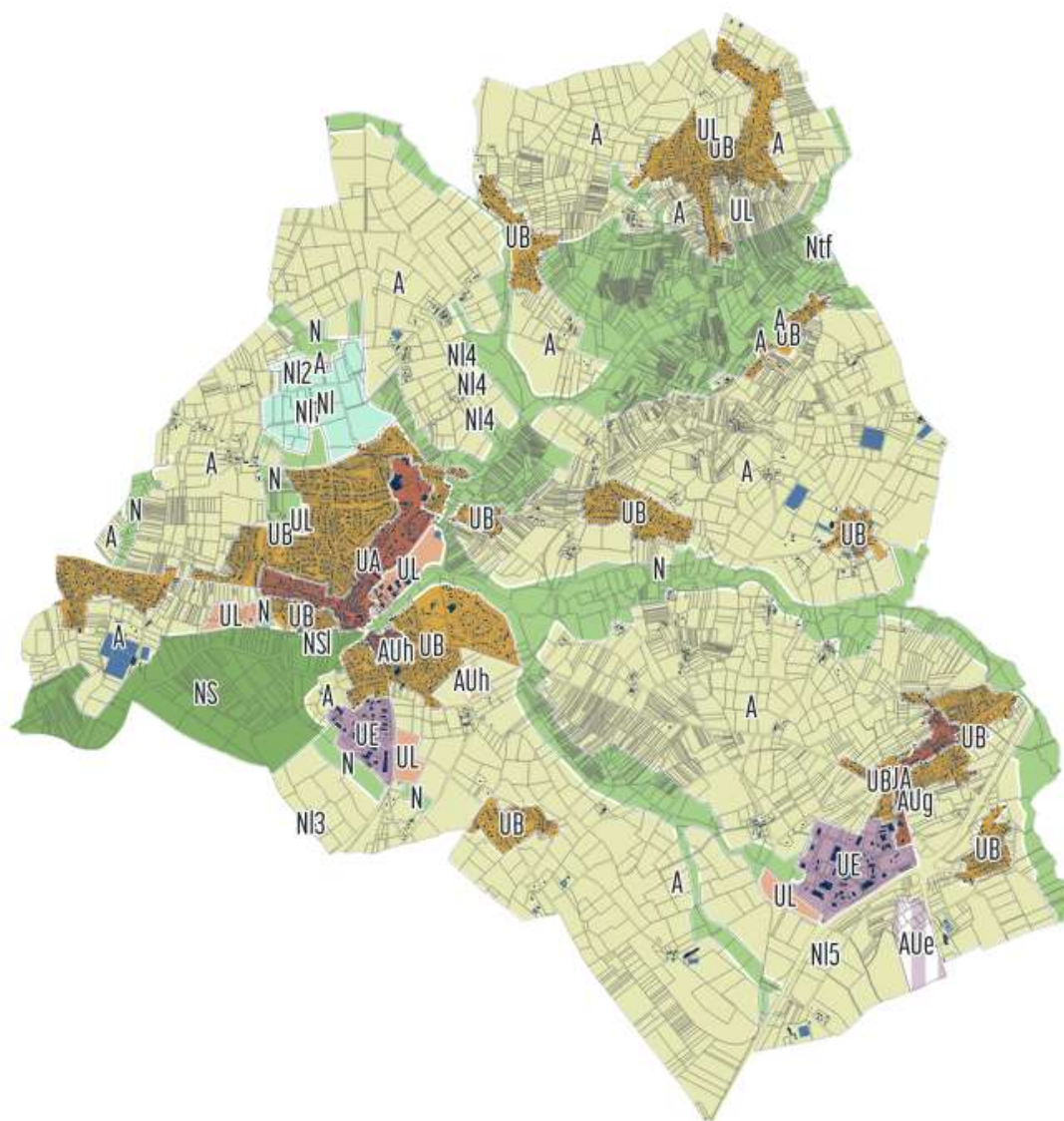
Quel est le territoire concerné ?

L'ensemble du territoire communal est concerné par le présent règlement écrit.

Le règlement écrit renvoi aux pièces du règlement graphique.

Le territoire communal est réparti selon les zones synthétisées sur la carte ci-dessous :

CARTE DE SYNTHESE DU ZONAGE



Tous les terrains sont également concernés par les dispositions générales du présent règlement écrit.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique (pièce n°4 et suivants du PLU)

> localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...

> ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :

- des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
- la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite **rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit**, à savoir :

- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions liées aux éventuelles prescriptions.

3/ consulter le cas échéant la ou les d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièces n°5 du PLU)

Le cas échéant, doivent également être consultées, les orientations d'aménagement et de programmation correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle.

4/ consulter les Annexes (pièce n°4 du PLU)

D'autres plans figurent dans les pièces n°4 Annexes du dossier de PLU et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le **plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.
- les **plans en annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

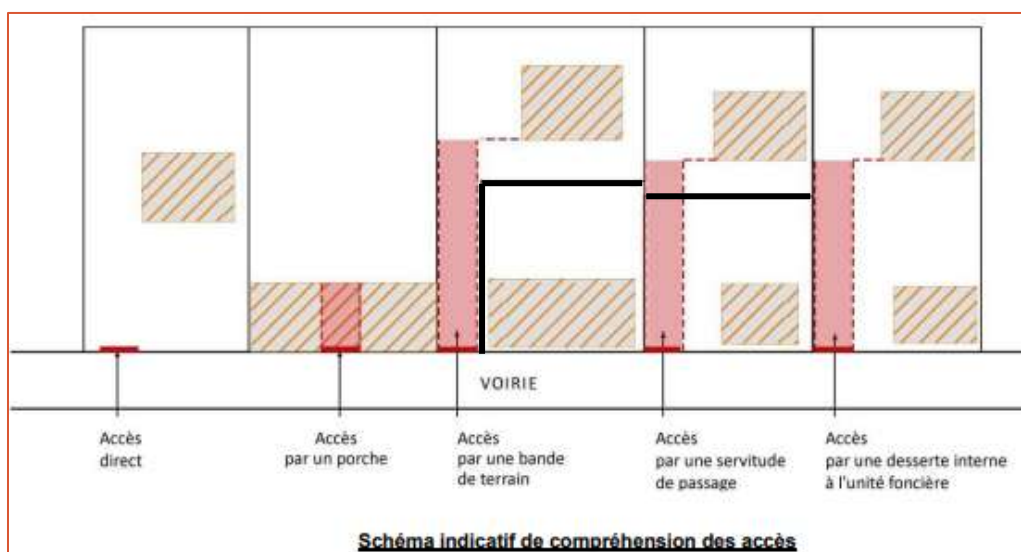
Glossaire

ACCES DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie ou l'espace public, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Il s'agit d'un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin établi entre la construction et la voie de desserte publique ou privée.

La largeur minimale de l'accès éventuellement définie par le règlement est alors mesurée depuis l'espace public jusqu'au droit de l'opération ou de la construction projetée.

Un accès dessert uniquement un lot. A compter de 2 lots desservi, il s'agit d'une voie.



Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie/espace public ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les chemins piétons et les espaces réservés aux deux roues ne sont pas des voies. Ce sont les dispositions des articles 4 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces espaces.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite d'emprise de la voie au droit des parcelles qui la jouxtent. Tous les domaines publics sont concernés par l'alignement, ainsi que les voies privées quand celles-ci représentent l'accès principal à la parcelle constructible, sauf dispositions contraires du Plan Local d'Urbanisme. Les calculs de l'implantation prennent en compte l'alignement de la façade du terrain permettant l'accès d'un véhicule à la parcelle.

Dans le cas de parcelles d'angle, ces calculs d'implantation pourront prendre en compte l'alignement de toutes les façades du terrain jouxtant les voies.

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.

Une piscine est considérée comme une annexe.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHEMINS PIETONS

La limite de la parcelle par rapport à un chemin piéton ou vélo sera, selon la configuration de la parcelle considérée, comme une limite latérale ou comme un fond de parcelle.

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.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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 (conformément à la jurisprudence) ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

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

ESPACES DE PLEINE TERRE

Un espace est qualifié « de pleine terre » s'il est à la fois perméable et végétalisé (pelouse, massif, arbres...) ou à vocation de potager.

Le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées) est permis.

Ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées, ni les toitures-terrasses végétalisées.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

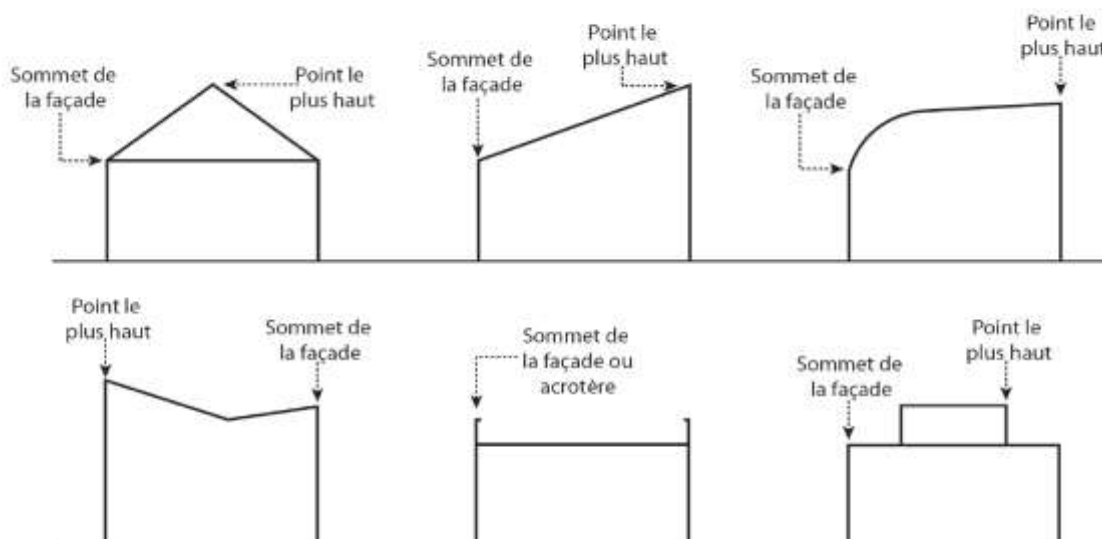
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure, les ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...) et les éléments de modénature.

Un pignon est considéré comme une façade.

La façade sur rue est celle qui donne sur la voie desservant la parcelle.

HAUTEUR

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



LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE ET DE VOIE

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou la voie privée desservant la parcelle et assurant l'accès véhiculaire.

LIMITE SEPARATIVE

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. 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.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Sont pris en compte pour l'application des règles de l'article 3 les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat, dont les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

OPERATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble se définit par la réalisation de plusieurs constructions organisées selon un schéma prévoyant les voiries, espaces publics, dessertes...

Une opération d'ensemble peut être réalisée sur des terrains d'assiettes foncières discontinues lorsqu'ils sont situés à proximité immédiate.

PATRIMOINE

Le patrimoine bâti est constitué par des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme.

Le petit patrimoine est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, calvaires ...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et de l'identité des quartiers. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme.

Le patrimoine paysager est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'Histoire.....) et de leur parc, jardin, haies, soit d'éléments végétaux tels que des parcs, alignement de haies,...

RETRAIT

La façade est l'élément de calcul du retrait.

Les notions de retrait des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, voire au chemin pour ce qui concerne les zones N et A, ou aux limites séparatives, ne s'appliquent pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, corniches, marquises, éléments architecturaux, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures...).

Ne sont pas pris également en compte les balcons de moins de 1 mètre de profondeur, à condition qu'il n'entrave pas la circulation automobile.

Le retrait sera diminué de l'épaisseur de l'isolation par l'extérieur dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure au nu des façades et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 0,40 mètre au plus, ainsi qu'aux balcons de moins de 1 mètre de profondeur.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure au nu des façades et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol existant.

STATIONNEMENTS

Les dimensions minimales d'une place de stationnement des véhicules, évoqués dans les articles 7 des zones, sont de 2,5 x 5 mètres.

SURFACES PERMEABLES

Visées aux articles 6 des différentes zones, ces surfaces comprennent les surfaces de pleine terre définies ci-après ainsi que toute surface garantissant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Sont notamment concernés :

- Les surfaces en roches naturelles perméables,
- les sols stabilisés drainants,
- les sols sablés, empierrés ou gravillonnés,
- les dalles engazonnées, dalles alvéolaires,
- les matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...)...

Ne sont pas considérés comme surfaces perméables :

- Les piscines maçonnées
- Les terrasses maçonnées ou posées sur dalle maçonnées, ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales

Sont considérés comme perméables les cheminements piéton, surfaces de circulation, aires de stationnement et aires de jeux dès lors qu'ils remplissent les conditions de perméabilité décrites précédemment.

TOITURE TERRASSE

La toiture terrasse correspond à la couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de forme plane (ou quasi plane jusqu'à une pente de 12%), se présentant comme une terrasse.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui le cernent.

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.

VOLUME SECONDAIRE

Il s'agit de toute construction attenante au volume principal de la construction et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci (autre qu'une véranda, piscine ou pergola), et ayant une emprise au sol inférieure et des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée...		
		... de fait	...sous conditions	... est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Cinéma			
	- Hôtels,			
	- Autres hébergements touristiques,			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- 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,			
	- Lieux de culte,			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne			

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où, suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est respectivement autorisée, soumise à condition ou interdite.

Il est précisé que les **locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en **cas de changement de destination** d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Par ailleurs, se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

1

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Dispositions inscrites sur le règlement graphique :

1. Prise en compte du risque inondation :

Identification des secteurs inondables

Dans les zones inondables, il est fait application du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

En l'absence de relevé de d'altimétrie précis et exhaustif sur l'ensemble des secteurs identifiés comme soumis à un risque inondable, deux documents permettent de localiser les zones inondables :

- la cartographique issue de l'étude hydraulique « Redéfinition de la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère au droit du bourg de Pont-Saint-Martin », constituant la pièce 3.1.3 du règlement graphique, qui délimite précisément une partie de la zone inondable.
- la cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables, constituant la pièce 3.1.4 du règlement graphique, qui permet de localiser les zones inondables au-delà de la cartographie évoquée ci-dessus.

Pour le cas particulier des unités foncières situées dans les secteurs de frange (limite de la zone inondable), un doute peut exister quant à leur inclusion effective, ou non, au sein de la zone inondable compte tenu notamment de l'échelle retenue pour l'élaboration de la cartographie du zonage réglementaire.

Pour gérer les demandes d'autorisation d'urbanisme dans des secteurs de franges de la zone inondable, il sera demandé aux maîtres d'ouvrage, conformément aux dispositions des articles R431-9, R431-36 b) et R441-4 2° du Code de l'Urbanisme, un plan de masse coté dans les trois dimensions. En comparant la cote du terrain d'assiette du projet ainsi obtenue à la cote de référence issue de l'atlas des zones inondables extrapolée au droit du secteur en cause, il sera possible de déterminer avec une plus grande précision la limite de la zone inondable sur l'unité foncière considérée ainsi que la cote de plancher minimale exigible.

Le dossier de l'atlas des zones inondables inscrit le repère de crue présent au niveau du pont rue Maurice Utrillo à 3,93 NGF correspondant à la crue du 7 juillet 1977.

Le règlement relatif aux zones inondables s'appliquera uniquement à l'intérieur du périmètre qui aura ainsi été localement affiné. Cette appréciation locale de la limite de la zone inondable dans les secteurs de frange ne justifie pas pour autant une modification du zonage réglementaire, procédure requise uniquement pour des modifications notables.

Règlementation associée aux secteurs inondables

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables.

Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, sont autorisés dans cette zone :

- Les constructions, reconstruction après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population,

sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;

- Les opérations de réhabilitation et de rénovation demeurent possibles sous réserve qu'elles favorisent une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et intègrent la mise en sécurité des personnes. A ce titre des espaces refuges doivent être créés si le bâtiment n'en possède pas déjà et les niveaux de plancher doivent faire l'objet d'une surélévation si cela s'avère nécessaire ;
- L'extension des constructions dans la limite de 30% de l'emprise existante ;
- Les annexes légères (de type abris de jardin) sans fondation et dans la limite de 10m² ;
- Les ouvrages, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, seuls les mouvements de terre suivants sont autorisés :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régalages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

2. Espaces Boisés Classés (EBC)

Le règlement graphique comporte les haies et terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier et soumet toutes les coupes et abatages à autorisation préalable, selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.



3. Éléments repérés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions repérées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Le recensement des principaux éléments patrimoniaux de la commune fait l'objet d'une annexe au présent règlement. Les éléments soumis au permis de démolir sont repérés au plan de zonage.

Tous les travaux et extensions réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

La démolition des éléments repérés est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

Concernant les éventuelles interventions sur ces éléments de patrimoine bâti :

- Un soin devra être porté tant sur la composition de l'architecture (conservation de l'ensemble des percements, des modénatures et des détails architecturaux), que sur la qualité de la mise en œuvre de matériaux traditionnels. Ainsi, une réflexion globale devra être menée de manière à préserver leurs caractéristiques architecturales et ne pas les dénaturer.
- Toute restauration ou réhabilitation devra être réalisée dans les règles de l'art.
- Les murs et murets repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptés. Toute intervention sur l'ouvrage peut être interdite s'il s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain.

4. Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

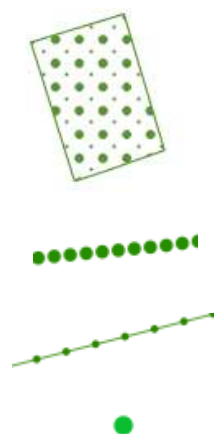
Haies, arbres remarquables et boisement à protéger

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

Les boisements identifiés correspondent à des espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère.

Les prescriptions permettant la préservation des haies, arbres remarquables et boisements à préserver sont les suivantes :



- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- N'est pas soumis à déclaration préalable l'entretien mécanique latéral des haies si celui-ci est réalisé uniquement au lamier (épareuse interdite) avec la possibilité de compléter ponctuellement la taille à la tronçonneuse pour le relèvement des houppiers uniquement du 15 août au 15 mars (hors période de reproduction).
- N'est pas soumis à déclaration préalable la taille des arbres traité en têtard ou en émonde si linéaire de moins de 200 mètres annuel et éclaircissement de boisements par la sélection des jeunes sujets conformément à l'arrêté préfectoral.

Par ailleurs, les principes règlementaires suivants s'appliquent :

- Les coupes rases des haies et boisements sont strictement interdites à l'exception de l'entretien en cépée des haies de taillis, en lien avec l'exception de l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.
- Les travaux (taille/élagage) s'effectuent hors période de reproduction des animaux, donc uniquement du 15 août au 15 mars
- Lors de l'entretien d'une haie, l'abattage d'un maximum de 50% d'arbres de haut-jet arrivés à maturité est autorisé dans le linéaire concerné par la demande, dont l'abattage sera réparti de manière relativement équilibrée dans la haie ou le boisement.
- Le renouvellement des arbres de haut-jet coupés (accompagnement de la régénération naturelle ou plantation artificielle) par des essences bocagères est obligatoire.
- Conservation des arbres têtard (taille du houppier autorisé en lien avec exception à l'article L421-4 du code de l'urbanisme)
- Préservation d'arbres creux et sénescents pour la biodiversité
- Interdiction de couper les arbres d'intérêt repérés au PLU
- Maintien de bois morts ou dépérissant en pied de haie ou en tas dans le boisement.

Les cas autorisant la suppression des éléments de paysage protégés :

- Le danger pour la sécurité des personnes ou des biens ainsi que le risque sanitaire pour les autres arbres,
- La suppression de la haie ou du boisement pourra être autorisée dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain ou agricole indispensable sous réserve qu'aucune autre alternative viable économiquement ne soit possible. L'adaptation du projet afin d'éviter la destruction ou de réduire la destruction sera toujours privilégiée. Un argumentaire en ce sens devra être apportés. L'autorisation de suppression sera donnée à condition qu'une haie ou un boisement équivalent soit replanté sur la commune, de préférence à proximité. La nouvelle haie ou le nouveau boisement devront avoir des caractéristiques équivalentes (strate, essences, enjeux écologiques et hydrologiques).
- Pour les arbres d'intérêt protégé au L151-23, leur suppression pourra être autorisée dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain ou agricole indispensable sous réserve qu'aucune autre alternative viable économiquement ne soit possible. En compensation, 2 arbres seront replantés même essences ou d'essences équivalente dans un contexte environnemental et paysager équivalent.

- Les haies, boisements et arbres d'intérêt replanté dans le cadre de la compensation ont vocation à être protégé au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Information complémentaire spécifique aux allées et alignements d'arbre bordant les voies ouvertes à la circulation publiques. Conformément aux dispositions du code de l'environnement, les opérations touchant les allées et alignements d'arbre bordant les voies ouvertes à la circulation publiques nécessitent l'obtention d'une autorisation en cas de projet de travaux, d'ouvrages et d'aménagements ou le dépôt d'une déclaration pour d'éventuelles prescriptions en dehors de travaux, d'ouvrages et d'aménagement, pour un des 3 motifs suivants :

- danger pour la sécurité des personnes ou des biens,
- risque sanitaire pour les autres arbres,
- disparition de l'esthétique de la composition.

Terrain cultivé à protéger

Les terrains identifiés comme cultivés à protéger sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Sont autorisées les serres tunnels et leurs équipements, sous condition d'avoir une hauteur inférieure à 4 mètres et une superficie inférieure à 100m².



Préservation des zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- Equivalente sur le plan fonctionnel ;
- Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur un bassin versant d'une masse d'eau à proximité. Les mesures compensatoires peuvent viser à améliorer la qualité et le fonctionnement des zones humides et s'inscrire dans des démarches de gestion agro-pastorales.

Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.



Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul minimal de 5 mètres en zone U et AU et de 10 mètres en zone A et N par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. En cas d'extension de bâtiment agricole se trouvant à proximité de cours d'eau les extensions devront privilégier une direction opposée au cours d'eau. En cas d'impossibilité technique, une extension vers le cours d'eau sera possible en respectant un recul minimal de 5m.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier au niveau des lagunages et bassins liés aux stations d'épuration.

5. Marges de recul et accès le long des routes départementales

Concernant les marges de recul applicables aux voies départementales présentées ci-après, des dérogations peuvent être autorisées sous conditions lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.

Routes classées à grande circulation :

En application des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la D178, route classée à grande circulation. Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

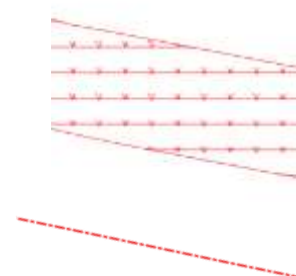
Pour les bâtiments sensibles au bruit, incluant les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels), l'interdiction s'applique dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la D178.

La création de nouveaux accès est interdite le long de la D178.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.



Autres routes départementales :

- **D937 :**

Hors tissu aggloméré, les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit doivent être implantées avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la D937. Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

Pour les constructions sensibles au bruit, incluant les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels), l'interdiction s'applique dans une bande de 50 m de part et d'autre de l'axe de la D937.

La création de nouveaux accès est interdite.

- **D11, D65 (de la limite communale nord jusqu'au bourg), D178A :**

Hors tissu aggloméré, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe des autres routes départementales D11, D65 (de la limite communale nord jusqu'au bourg) et D178A. Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

La création de nouveaux accès est interdite hors tissu aggloméré.

- **D65 (de la limite communale sud jusqu'au bourg), D76 :**

Hors tissu aggloméré, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales D65 (de la limite communale sud jusqu'au bourg) et D76. Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

- **Pour l'ensemble des routes départementales non classées à grande circulation :**

Seuls peuvent déroger à cette règle les cas particuliers suivants :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

6. Les emplacements réservés

Le règlement graphique identifie les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro.

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit dans la partie justificative du Rapport de Présentation. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Tout usage et construction n'allant pas dans le sens de la destination inscrite n'est pas autorisé.



7. Linéaire commercial

Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, vers les destinations « habitat » ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » n'est pas autorisé.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination de « Commerce et activités de service » devra être prévu en rez-de-chaussée dans la nouvelle construction.



8. Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sont repérés aux documents graphiques les secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du schéma d'aménagement défini.

La pièce n°5 (OAP) du dossier de PLU précise les dispositions qui, en sus du règlement, y sont plus spécifiquement applicables.



9. Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, susceptibles de changer de destination

Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, dont la liste est précisée en annexe du présent règlement, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est conditionné à la préservation des caractéristiques d'origine du bâti. Cela passe notamment par les prescriptions suivantes :

- Une réflexion globale doit être menée afin que la composition architecturale préserve les caractéristiques du bâti et ne les dénature pas ;
- Toute restauration ou réhabilitation devra être réalisée dans les règles de l'art par l'emploi de matériaux traditionnels ;
- Les percements, modénatures et détails architecturaux doivent être conservés ;

En cas de création d'ouverture, les axes de percements et les profils de menuiserie existants seront respectés.

Dans tous les cas, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.



Dispositions non inscrites sur le règlement graphique :

10. Prise en compte du risque sismique

La commune de Pont-Saint-Martin est concernée par le risque sismique en tant que zone d'aléa modéré.

Les exigences et règles de construction sont applicables lors de construction nouvelle, dont les extensions, ou lorsque le bâti ancien fait l'objet de modifications importantes. Les règles de construction applicables sont celles définies dans l'Eurocode 8 (normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5).

La réglementation autorise également le recours à des règles simplifiées pour certains bâtiments comme les maisons individuelles.

11. Dispositions relatives aux réseaux de transports d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de l'article « dispositions générales »

Ils rentrent dans la catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

Les règles de constructions décrites dans chaque règlement de zones peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 précité). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).

De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

Dans les dispositions particulières, pour les lignes électriques HTB :

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

12. Dispositions relatives aux réseaux de transports de gaz

Sont admises, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Le pétitionnaire a l'obligation d'informer GRTgaz pour toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans les zones de servitudes d'utilité publique liées au gaz.

Pour plus d'information sur cette réglementation, site internet du guichet unique des réseaux à consulter :

<https://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr/>

13. Principe d'opposition à l'article R151-21

En opposition à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais à chaque parcelle issue des divisions sauf dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, à l'exception de celles dénommées « village », sous réserve d'une cohérence urbaine et architecturale et d'une compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

14. Clôtures soumises à autorisation préalable

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale ou communale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

15. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, tel que définit aux articles L152-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Des adaptations mineures pourront être autorisées au regard de la topographie du terrain.

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

16. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

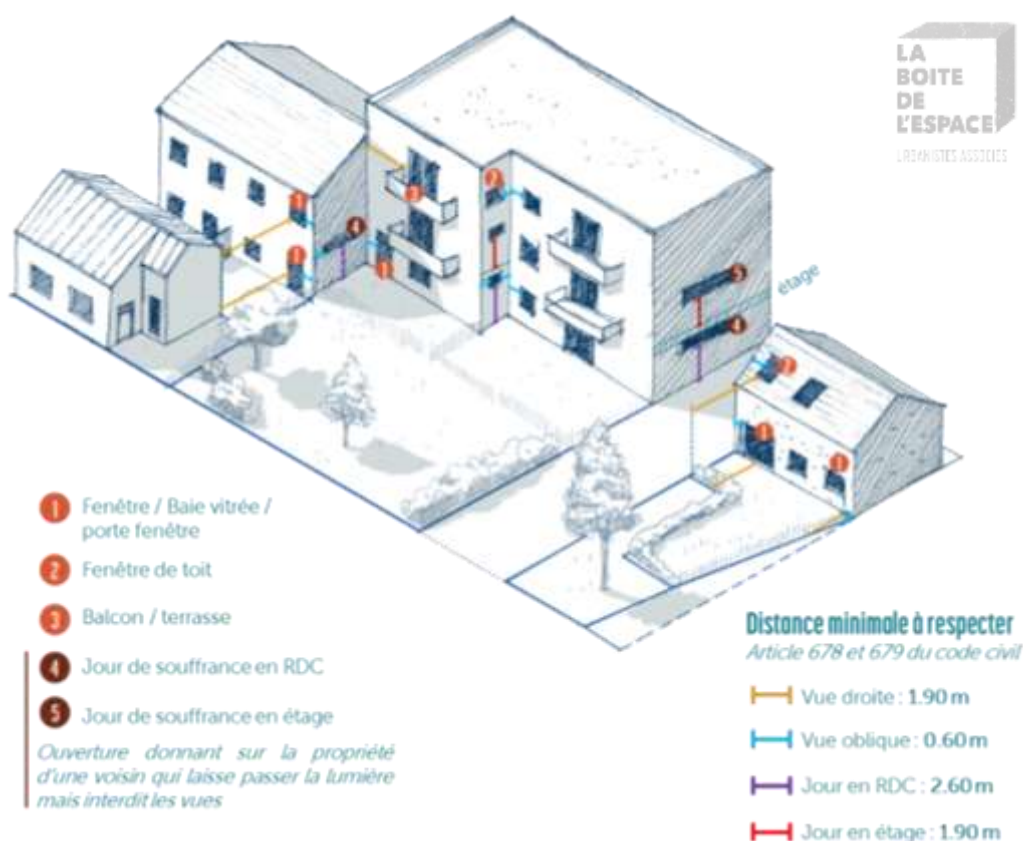
Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : Plan de Prévention des Risques Naturels, de servitudes aéronautiques, d'un Espace Boisé Classé, d'un Emplacement Réservé...

17. Implantation des ouvertures par rapport aux parcelles voisines

Ci-après deux rappels du code civil précisant qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètres dans le cas d'une vue oblique.

Article 678 du code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.



18. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions achevées depuis plus de deux ans, **dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles autorisées**, afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée assure notamment un contexte où la sécurité, l'accessibilité et la conservation de l'espace public sont préservés. En particulier, conformément à l'arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, la largeur de trottoir libre d'obstacle devra rester supérieure à 1,40m

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

19. Gestion des eaux pluviales

1. Cadre général

Pour l'ensemble de la commune, les préconisations du zonage pluvial sont reprises selon le zonage du PLU :

- **L'imperméabilisation maximale** avec la définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum,
- **La gestion à la parcelle pour les secteurs sensibles** avec des dimensionnements adaptés aux petites et moyennes surfaces d'aménagements,
- **Le débit de rejet au réseau pluvial**, avec une limitation du débit de fuite.

Les principes de gestion des eaux pluviales retenus par zone du PLU sont présentés dans les tableaux suivants.

Les eaux pluviales sont toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace, tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales visant à ne pas aggraver les ruissellements en aval d'un projet d'aménagement ou de construction est aussi appelé « solution », « technique » ou « mesure compensatoire à l'imperméabilisation des sols » ou « technique alternative ».

Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages mais également piscine.

Le coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou d'un projet se calcule en faisant le rapport des surfaces imperméabilisées sur la surface totale.

Certaines surfaces, telles que les dallages à joints poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés, permettent une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité).

Conformément au Code de l'urbanisme, le plan de masse et la notice de présentation du projet doivent présenter l'aménagement du terrain, le traitement des constructions, des végétations, des espaces libres, des aires de stationnement, ...

La notice de présentation du dossier de demande d'autorisation du droit des sols :

- précisera les revêtements de sol des espaces extérieurs ainsi que leurs surfaces (par exemple sur le plan masse).
- précisera le calcul du taux d'imperméabilisation du projet

En cas de dépassement de l'imperméabilisation maximale autorisée, une notice de présentation du dossier de demande intégrera le dimensionnement de l'ouvrage de régulation compensatoire (voir l'annexe du présent règlement « Fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation »).

En fonction du type de surface sur lequel tombe la pluie, la quantité d'eau, qui ruisselle et finit par rejoindre le système de gestion des eaux pluviales puis le milieu naturel, varie. Il existe une infinité de surfaces différentes. Afin de simplifier le choix, les surfaces sont regroupées en 3 catégories :

- surface imperméabilisée,
- surface semi-perméable,
- surface perméable.

La répartition des surfaces est détaillée ci-dessous :

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, ...)	

Il est considéré un abattement de 50 % pour les surfaces semi-perméables.
Le taux d'imperméabilisation est alors calculé de la manière suivante :

$$\text{Taux d'imperméabilisation} = \frac{\text{Surfaces imperméabilisées} + \text{Surfaces semi - perméables} \times 0,5}{\text{Surface totale du projet}}$$

Dans la suite du document, la somme des surfaces imperméabilisées et de la moitié des surfaces semi-imperméabilisées sera nommée « Surfaces imperméabilisées résultantes ».

Tableau 1 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales

Typologie de zones	Prescriptions de gestion des eaux pluviales	Coefficient d'emprise au sol dans le PLU	Espaces de pleine terre dans le PLU
Zone d'urbanisation future (l'ensemble des zones AU)	Dimensionnement pour une pluie décennale Débit de fuite devant respecter 3 l/s/ha (ou mise en place d'une infiltration lorsque les conditions sont favorables) Echelle d'application : projet d'aménagement (zone)	AUh, AUe, AUg et AUu : Non réglementé	AUh : 15% minimum de pleine terre AUe, AUg et AUu : Non réglementé
Bourgs et zones d'activités (UA, UL et UE)	Imperméabilisation maximale de 85 % Echelle d'application : parcelle	UA, UL et UE : Non réglementé	UA : 15% minimum de pleine terre UL et UE : Non réglementé
Zone pavillonnaire (UB et A)	Imperméabilisation maximale de 50 % Echelle d'application : parcelle	UB : 70 % maximum A : Strictement encadré par l'article 2	UB : 30% minimum de pleine terre
Zone de loisir (NL et NSI)	Dimensionnement pour une pluie décennale Débit de fuite devant respecter 3 l/s/ha (ou mise en place d'une infiltration lorsque les conditions sont favorables) Echelle d'application : projet d'aménagement (zone)	Strictement encadré par l'article 2	Non réglementé
Zone sensible (Champsôme, Planche au Bouin, Les Ménanties et Le Frety).	Dimensionnement pour une pluie décennale Débit de fuite devant respecter 3 l/s/ha (ou mise en place d'une infiltration lorsque les conditions sont favorables) Débit de fuite ne devant pas être inférieur à 0,5 l/s Echelle d'application : parcelle (dès 40 m² d'imperméabilisation supplémentaire)	UB : 70 % maximum	UB : 30% minimum de pleine terre

Les figures ci-dessous présentent la localisation exacte des zones sensibles.

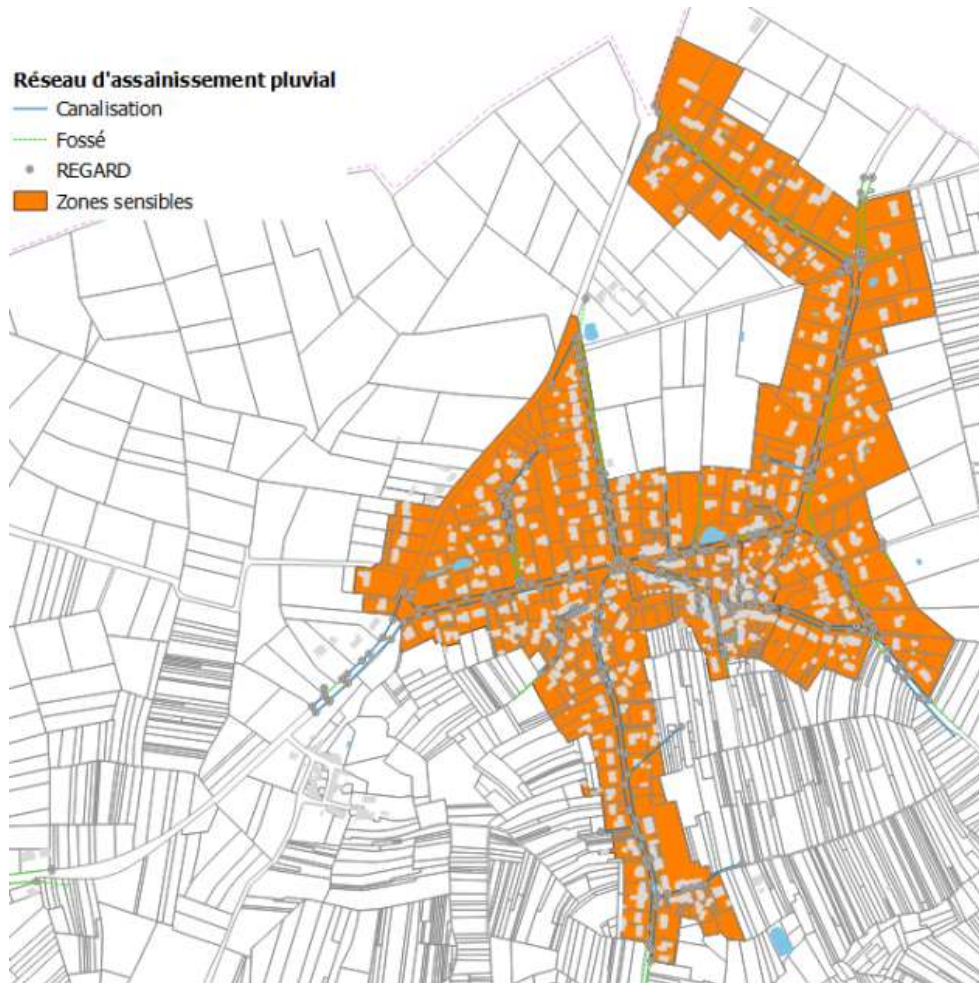


Figure 1 : Définition des zones sensibles – Champsôme

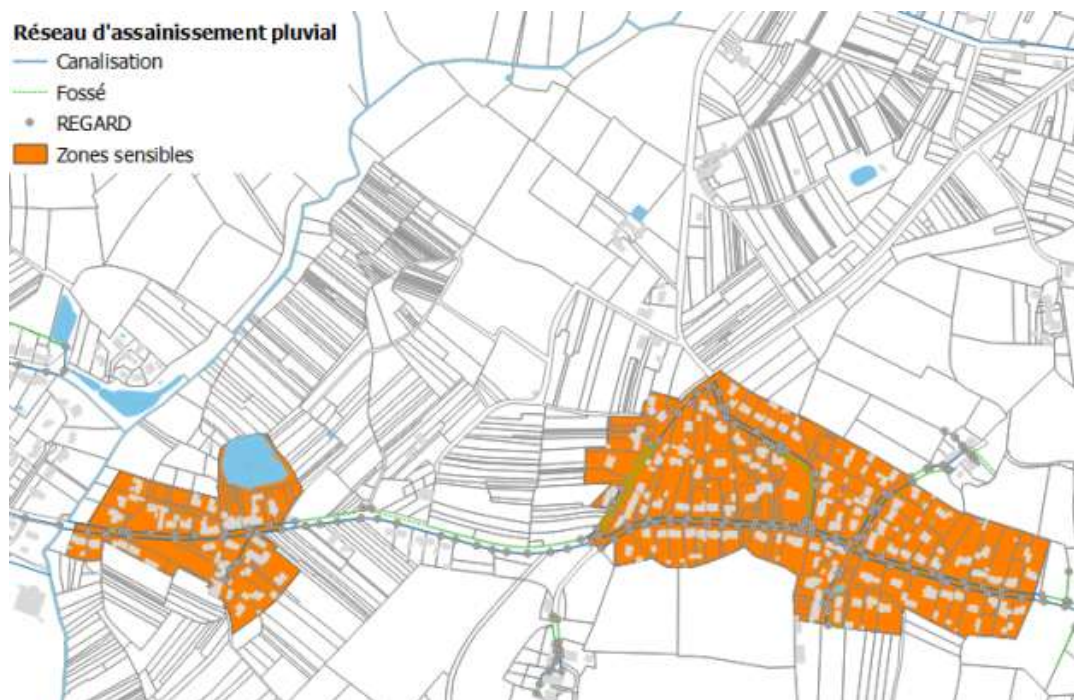


Figure 2 : Définition des zones sensibles – Planche au Bouin et Les Ménanties

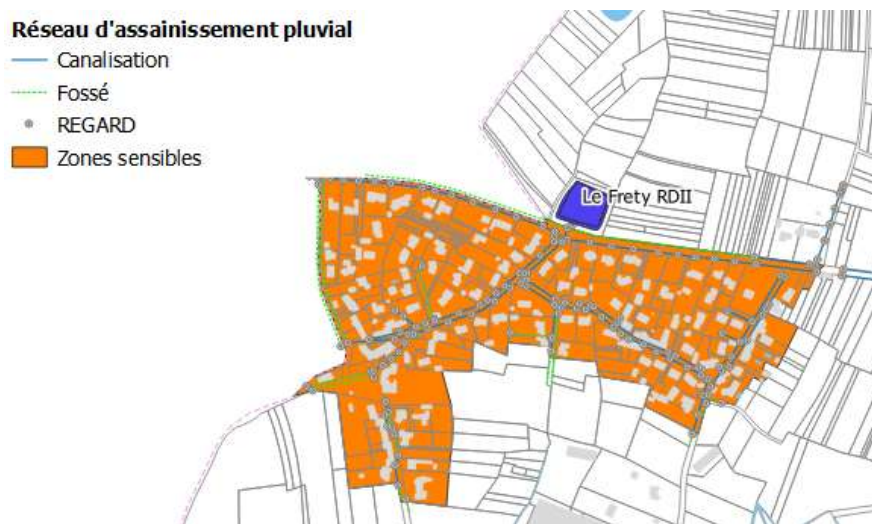


Figure 3 : Définition des zones sensibles – Le Fréty

Ce tableau précise également l'échelle d'application de la gestion des eaux pluviales en fonction du type de zone. Celle-ci est définie en fonction du type d'urbanisation prévu et donc de la taille des potentiels projets d'aménagement.

L'échelle de la gestion des eaux pluviales se découpe en deux catégories :

- **Zone** : zone totale à urbaniser, ou projet d'aménagement lorsqu'il ne concerne qu'une partie seulement de la zone. Le coefficient d'imperméabilisation et/ou débit de fuite doivent être respectés à l'échelle de la zone concernée (ouvrages / plan de gestion établi sur l'ensemble du projet).
- **Parcelle** : parcelle ou unité foncières lorsqu'un projet porte sur l'aménagement de plusieurs parcelles contigües sous la même maîtrise d'ouvrage (permis unique). Le coefficient d'imperméabilisation et/ou débit de fuite doivent être respectés sur chaque parcelle (chaque propriétaire doit assurer la gestion de ses eaux pluviales).

2. Prescriptions relatives aux zones urbanisées (zones U), hors secteurs sensibles

Ces prescriptions s'appliquent aux zones U du PLU (à l'exception des secteurs sensibles).

2.1.Cas général

La gestion quantitative des eaux pluviales n'est pas exigée sur les zones urbanisées, sous réserve que les aménagements respectent les coefficients d'imperméabilisation fixés :

Tableau 2 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales sur les zones urbanisées

Typologie de zones	Prescriptions de gestion des eaux pluviales	Coefficient d'emprise au sol dans le PLU
Bourgs et zones d'activités (UA, UL et UE)	Imperméabilisation maximale de 85 % Echelle d'application : parcelle	UA, UL et UE : Non réglementé
Zone pavillonnaire (UB et A)	Imperméabilisation maximale de 50 % Echelle d'application : parcelle	UB : 70 % maximum A : Strictement encadré par l'article 2

Pour tout projet (création ou extension d'un bâtiment ou d'un aménagement extérieur) supérieur à 40 m² d'imperméabilisation, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande d'autorisation du droit des sols :

- Le calcul du taux d'imperméabilisation du projet

- Afin de faciliter le calcul de ce taux, le pétitionnaire fournira la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation qui est annexée à ce règlement.
- Les revêtements de sol des espaces extérieurs (surfaces imperméabilisées, surfaces semi-perméables et surfaces perméables) ainsi que leurs surfaces

2.2.Cas des dépassements de l'imperméabilisation maximale autorisée

Pour une parfaite maîtrise des volumes générés en temps de pluie et la limitation des risques de débordement, il est demandé de tout mettre en œuvre pour respecter les taux d'imperméabilisations fixés. Le respect de ce taux permet également le respect de l'intégration urbaine et paysagère.

Lorsque ce taux d'imperméabilisation ne peut pas être respecté, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée résultante excédentaire (voir ci-après).

Ainsi, pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration / régulation, le niveau de protection retenu est la période de retour 10 ans.

Cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir stocker la pluie décennale.

Les eaux pluviales devront être régulées dans des ouvrages de type stockage-restitution. Dans ce cas, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser **3 l/s/ha**.

Pour des raisons de faisabilité technique (jusqu'à une surface de la surface imperméabilisée excédentaire de 1 700 m²), le **débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³**. Le volume de régulation à mettre en œuvre (cuve individuelle, noue...) devront respecter les valeurs du tableau ci-dessous.

Tableau 3 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales sur les zones urbanisées

Surface imperméabilisée résultante excédentaire (m ²)	Volume de régulation (m ³)	Débit de fuite (l/s)
Simp. ≤ 105 m ²	1	0,5
105 m ² < Simp. ≤ 145 m ²	2	0,5
145 m ² < Simp. ≤ 180 m ²	3	0,5
180 m ² < Simp. ≤ 220 m ²	4	0,5
220 m ² < Simp. ≤ 260 m ²	5	0,5
260 m ² < Simp. ≤ 295 m ²	6	0,5
295 m ² < Simp. ≤ 335 m ²	7	0,5
335 m ² < Simp. ≤ 375 m ²	8	0,5
375 m ² < Simp. ≤ 410 m ²	9	0,5
410 m ² < Simp. ≤ 445 m ²	10	0,5
445 m ² < Simp. ≤ 515 m ²	12	0,5
515 m ² < Simp. ≤ 585 m ²	14	0,5
585 m ² < Simp. ≤ 650 m ²	16	0,5
650 m ² < Simp. ≤ 715 m ²	18	0,5
715 m ² < Simp. ≤ 775 m ²	20	0,5
775 m ² < Simp. ≤ 925 m ²	25	0,5
925 m ² < Simp. ≤ 1 070 m ²	30	0,5
1 070 m ² < Simp. ≤ 1 205 m ²	35	0,5
1 205 m ² < Simp. ≤ 1 335 m ²	40	0,5
1 335 m ² < Simp. ≤ 1 460 m ²	45	0,5
1 460 m ² < Simp. ≤ 1 580 m ²	50	0,5
1 580 m ² < Simp. ≤ 1 700 m ²	55	0,5

Le pétitionnaire pourrait être dispensé de réaliser les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales dans le cas où la perméabilité du sol est suffisante pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cas où une régulation est à prévoir, le pétitionnaire devra fournir :

- Le volume de rétention et de débit de fuite associé (ces éléments pourront être calculés automatiquement par le biais de la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation annexée à ce règlement).
- Un plan d'implantation et une coupe de principe précisant les altimétries pour un écoulement autant que possible gravitaire

Si le pétitionnaire souhaite recourir à l'infiltration, les pièces complémentaires suivantes seront à fournir :

- La perméabilité du sol (obtenue par test dont la méthodologie est présentée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en pièce annexe du dossier de PLU),
- La surface d'infiltration **prévue et son emplacement justifiés par une étude technique.**

Au-delà d'une surface imperméabilisée résultante supplémentaire de 1 700 m², l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone ou de projet, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant leur dimensionnement.

3. Cas particulier des secteurs sensibles

Ces prescriptions s'appliquent aux zones sensibles :

- Champsiôme (UB),
- Planche au Bouin (UB),
- Les Ménanties (UB),
- Le Frety (UB).

D'un point de vue quantitatif, compte tenu des conséquences de l'imperméabilisation, la prescription sur ces secteurs sensibles est en priorité :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement ou à la parcelle,
- Une rétention des eaux pluviales doit être réalisé (ou infiltration lorsque c'est possible).
- Le respect du débit de fuite imposé dans le SDAGE Loire Bretagne avec cependant un débit minimum imposé.

Le raccordement au réseau public n'est pas obligatoire et il ne doit aucunement aggraver les écoulements de la situation existante avant aménagement. Dans le cas où le pétitionnaire souhaite se raccorder au réseau public, il doit se conformer aux prescriptions décrites dans les paragraphes ci-après.

Les eaux pluviales devront être régulées dans des ouvrages de type stockage-restitution. Dans ce cas, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser **3 l/s/ha**. Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension d'un bâtiment ou d'un aménagement extérieur) **supérieur à 40 m² d'imperméabilisation.**

Pour des raisons de faisabilité technique, le **débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³**.

Pour rappel, l'atteinte de cet objectif se fera par la mise en œuvre :

- D'ouvrages de régulation (dont le débit de fuite sera calculé sur la base de ce ratio de 3 l/s/ha) ou d'ouvrages d'infiltration lorsque cela est possible,
- En couplant infiltration et régulation si l'infiltration est possible mais insuffisante.

Les dimensionnements des ouvrages devront être réalisés par la méthode des pluies, sur la base d'une pluie décennale, préconisée par l'instruction technique de 1977 (IT77).

Lorsque la surface totale du projet est inférieure à 1 700 m², le volume de régulation à mettre en œuvre (cuve individuelle, noue...) devront respecter les valeurs du tableau ci-dessous.

Tableau 4 : Synthèse des préconisations pour la gestion des eaux pluviales sur les secteurs sensibles

Surface imperméabilisée résultante (m ²)	Volume de régulation (m ³)	Débit de fuite (l/s)
Simp. ≤ 105 m ²	1	0,5
105 m ² < Simp. ≤ 145 m ²	2	0,5
145 m ² < Simp. ≤ 180 m ²	3	0,5
180 m ² < Simp. ≤ 220 m ²	4	0,5
220 m ² < Simp. ≤ 260 m ²	5	0,5
260 m ² < Simp. ≤ 295 m ²	6	0,5
295 m ² < Simp. ≤ 335 m ²	7	0,5
335 m ² < Simp. ≤ 375 m ²	8	0,5
375 m ² < Simp. ≤ 410 m ²	9	0,5
410 m ² < Simp. ≤ 445 m ²	10	0,5
445 m ² < Simp. ≤ 515 m ²	12	0,5
515 m ² < Simp. ≤ 585 m ²	14	0,5
585 m ² < Simp. ≤ 650 m ²	16	0,5
650 m ² < Simp. ≤ 715 m ²	18	0,5
715 m ² < Simp. ≤ 775 m ²	20	0,5
775 m ² < Simp. ≤ 925 m ²	25	0,5
925 m ² < Simp. ≤ 1 070 m ²	30	0,5
1 070 m ² < Simp. ≤ 1 205 m ²	35	0,5
1 205 m ² < Simp. ≤ 1 335 m ²	40	0,5
1 335 m ² < Simp. ≤ 1 460 m ²	45	0,5
1 460 m ² < Simp. ≤ 1 580 m ²	50	0,5
1 580 m ² < Simp. ≤ 1 700 m ²	55	0,5

Au-delà d'une surface totale du projet de 1 700 m², l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.

Pour tout projet (création ou extension d'un bâtiment ou d'un aménagement extérieur) supérieur à 40 m² d'imperméabilisation, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande d'autorisation du droit des sols :

- Les revêtements de sol des espaces extérieurs (surfaces imperméabilisées, surfaces semi-perméables et surfaces perméables) ainsi que leurs surfaces
- Le calcul de la « surface imperméabilisée résultante à réguler » :
surface imperméabilisée résultante à réguler = surfaces imperméabilisées + (surfaces semi-perméables x 0,5)

- Afin de faciliter le calcul de cette surface, le pétitionnaire fournira la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation pour les secteurs sensibles annexée à ce règlement.
- Le volume de rétention et débit de fuite à mettre en place (ces éléments pourront être calculés automatiquement par le biais de la fiche de calcul du dimensionnement de l'ouvrage de régulation annexée à ce règlement).

Dans le cas où une régulation est à prévoir, le pétitionnaire devra fournir :

- un plan d'implantation et une coupe de principe du système précisant les altimétries pour un écoulement autant que possible gravitaire

Si le pétitionnaire souhaite recourir à l'infiltration, les pièces complémentaires suivantes seront à fournir :

- La perméabilité du sol (obtenue par test dont la méthodologie est présentée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en pièce annexe du dossier de PLU)
- La surface d'infiltration **prévue et son emplacement justifiés par une étude technique.**

4. Prescriptions relatives aux zones à urbaniser

Ces prescriptions s'appliquent aux zones AU du PLU.

D'un point de vue quantitatif, compte tenu des conséquences de l'imperméabilisation, la politique générale de la commune sur les zones à urbaniser est **en priorité** :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement avec la mise en place de rétentions locales,
- Une infiltration des eaux pluviales quand cela est possible,
- Le respect du débit de fuite imposé dans le SDAGE Loire Bretagne avec cependant un débit minimum imposé.

Le raccordement au réseau public n'est pas obligatoire et il ne doit aucunement aggraver les écoulements de la situation existante avant aménagement. Dans le cas où le pétitionnaire souhaite se raccorder au réseau public, il doit se conformer aux prescriptions décrites dans les paragraphes ci-après.

Le pétitionnaire devra fournir à minima, lors de sa demande d'autorisation **du droit des sols** :

- Le calcul des surfaces imperméabilisées résultantes réparties par nature (surfaces imperméabilisées, surfaces semi-perméables et surface perméable)
- Le volume de rétention et le débit de fuite associé
- Le plan de principe et d'implantation du système

Si le pétitionnaire souhaite recourir à l'infiltration, les pièces complémentaires suivantes seront à fournir :

- La perméabilité du sol (obtenue par test dont la méthodologie est présentée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en pièce annexe du dossier de PLU)
- La surface d'infiltration **prévue et son emplacement justifiés par une étude technique.**

4.1. Systématisation des mesures compensatoires

L'urbanisation de toute zone de type « AU » au PLU devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires pour réguler ou infiltrer les débits d'eaux pluviales (gestion quantitative des rejets).

La gestion quantitative des eaux pluviales se concrétise par la maîtrise des débits de rejet au réseau et au milieu récepteur. Ce mode de gestion peut s'opérer selon deux catégories :

- **Régulation** : les eaux pluviales sont acheminées vers des ouvrages de stockage / restitution, où elles sont tamponnées et rejetées à débit régulé vers le réseau ou le milieu superficiel.
- **Infiltration** : les eaux pluviales sont infiltrées, ce qui se traduit par l'absence de rejet au réseau et au milieu superficiel. Sauf en cas d'impossibilité, cette technique est obligatoirement à privilégier.

Sur ces zones, **l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée**. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone ou de projet, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant leur dimensionnement.

Dans tous les cas, le recours à des solutions globales, permettant de gérer le ruissellement de plusieurs zones au niveau d'un aménagement unique, est à privilégier lorsque cela est possible. Ceci permet d'améliorer l'intégration paysagère, d'éviter la multiplication d'ouvrages et d'économiser le foncier disponible.

Dans certains cas, compte tenu des contraintes topographiques, il pourra être nécessaire de recourir à l'aménagement de plusieurs ouvrages au sein d'une même zone : mesures dites partielles.

Le pétitionnaire pourrait être dispensé de réaliser les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales dans le cas où la perméabilité du sol est suffisante pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

La mise en œuvre des volumes de stockage nécessaires devra privilégier l'emploi de techniques dites alternatives. Un inventaire des techniques existantes est proposé dans le document de zonage eaux pluviales, ainsi que des préconisations de mise en œuvre de ces techniques.

Dans tous les cas (infiltration / régulation), les dimensionnements seront réalisés sur la base de l'imperméabilisation réelle des projets.

Lorsque l'aménageur aura réalisé les travaux pour la gestion des eaux pluviales, il devra en avvertir le gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial avant remblaiement afin de lui permettre de vérifier la bonne exécution des mesures préconisées par un contrôle de conformité.

4.2. Niveau de protection et débit de fuite

L'instruction technique de 1977, norme dans ce domaine, préconise l'utilisation d'une période de retour de 10 ans dans le dimensionnement des ouvrages d'assainissement des eaux pluviales. Lorsque des contraintes fortes de gestion des risques sont identifiées, la période de retour peut être plus élevée, mais ce n'est pas le cas sur la commune de Pont-Saint-Martin (hors secteur sensible).

Ainsi, pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration / régulation sur les zones d'urbanisation future, le niveau de protection retenu est la période de retour 10 ans.

Cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir stocker la pluie décennale.

Les eaux pluviales devront être régulées dans des ouvrages de type stockage-restitution. Dans ce cas, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 20122-2027, le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser **3 l/s/ha**. Cette gestion à la parcelle s'applique dès la création d'un projet (création ou extension) **supérieur à 40 m² d'imperméabilisation**.

Pour des raisons de faisabilité technique, le **débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s** et le **volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³**.

Pour rappel, l'atteinte de cet objectif se fera par la mise en œuvre :

- D'ouvrages de régulation (dont le débit de fuite sera calculé sur la base de ce ratio de 3 l/s/ha) ou d'ouvrages d'infiltration lorsque cela est possible,
- En couplant infiltration et régulation si l'infiltration est possible mais insuffisante.

Lorsque l'infiltration est possible, aucun débit de rejet ne sera accepté au réseau public.

2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de **4 secteurs (UA, UB, UE et UL)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

UA

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UA correspond aux cœurs des deux centralités de Pont-Saint-Martin : le bourg et le village de Viais.

Ce secteur a vocation à conserver voire renforcer une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralités historiques mais aussi secteur ayant vocation à étendre ces centralités : pour le bourg vers le nord jusqu'au pôle commercial et pour Viais vers le sud jusqu'à la zone d'activités.

Ce secteur dispose ou a vocation à disposer d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes en s'éloignant du cœur ancien.

Ce secteur doit ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.



Réalisation Matthieu Nivesse pour la boîte de l'espace

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement - Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Cinéma - Hôtels, - Autres hébergements touristiques, - 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, - Lieux de culte, - Autres équipements recevant du public - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances - Entrepôts sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances

Article UA2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. Les casiers ou consignes automatiques constituant des dispositifs de retrait sont autorisés.</p>
---	---

Changement de destination	Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local disposant d'une vitrine sur rue adapté à l'activité de vente, un local d'une des sous-destinations évoqués ci-dessus devra être prévu dans la nouvelle construction.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Pour tout programme d'habitat de 3 logements ou plus, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. Dans le cadre d'Orientations d'aménagement et de programmation, des conditions d'application différentes et des dispositions complémentaires peuvent être inscrites et doivent être respectées.
Mixité fonctionnelle	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel : Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et spatialisées.

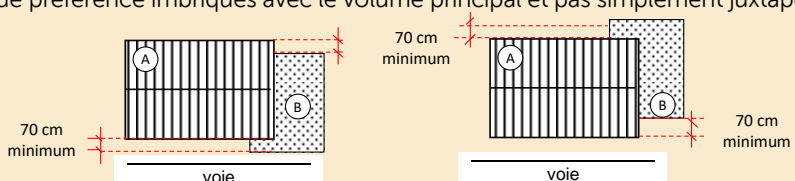
En matière de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère, les constructions, ouvrages et installation doivent notamment respecter les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Bien construire ».

Article UA4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faitage ou point le plus haut et 9 mètres au sommet des façades. Une dérogation est possible, selon la topographie du terrain, auquel cas, la hauteur au sommet des façades des constructions concernées peut être portée à 9,5 mètres sur justification technique. Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, la hauteur au sommet des façades des constructions concernées peut être portée à 9,5 mètres. Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. Pour les parcelles situées rue de Nantes, concernées par la marge de recul identifiée au règlement graphique, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la marge de recul telle qu'identifiée au règlement graphique. L'alignement peut être réalisé en ordre continu ou discontinu. Une autre implantation pourra être imposée : - Sur les unités foncières sur lesquelles une prescription est inscrite au règlement graphique ou faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. - Afin de respecter la continuité du front de rue existant et ne pas rompre l'harmonie d'ensemble dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement différent.,

	<p>- Pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.</p> <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu sur les deux limites séparatives, soit en ordre discontinu sur une limite séparative et à une distance de 3 mètres minimum de l'autre limite séparative.</p> <p>Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...).</p> <p>Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles.</p> <p>Les extensions des constructions existantes non implantées selon la règle sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Article UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<p>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions</p> <p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.</p> <p>Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.</p> <p>Il ne sera pas employé des imitations de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction dans son environnement.</p> <p>Toitures :</p> <p>Les toitures du volume principal seront à plusieurs pentes.</p> <p>Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).</p> <p>Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.</p> <p>Le zinc, pour toute construction, et le bac acier, uniquement pour les annexes, pourront être autorisés dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.</p> <p>Les toitures terrasse, y compris pour les annexes, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En rez-de-chaussée uniquement - Sur au maximum 50% de l'emprise au sol du volume principal. - Sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse. <p>Les volumes concernés par des toitures terrasses, lorsqu'ils sont accolés au volume principal, sont de préférence imbriqués avec le volume principal et pas simplement juxtaposés.</p> 
--	---

	<p><i>A = volume principal couvert à 2 pentes</i> <i>B = volume secondaire</i></p> <p><u>Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus :</u></p> <p>Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Pour les équipements publics, sans autre condition, -Pour les opérations d'ensemble et les constructions mixtes (destinations multiples), sous condition d'une intégration urbaine et paysagère qualitative -Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures sur voie et emprise publique :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité pour s'intégrer dans l'environnement.</p> <p>Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.</p> <p>Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.</p> <p>Seules les clôtures suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs en pierre ou maçonnés, - les clôtures avec soubassements maçonnés de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre. - les haies vives, avec ou sans grillage. <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés si nécessaire. - les éléments maçonnés doivent être enduits et peints du côté voie publique. - les filets pare-vents sont interdits. <p>Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les clôtures pourront respecter la règle inscrite ci-dessous pour « les clôtures en limites séparatives », dès lors que cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle et sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives :</p> <p>Les clôtures situées dans la marge de retrait imposée à l'article 4 ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètre.</p> <p>Celles situées au-delà de la marge de retrait ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.</p> <p>Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées éco-aménageables	non ou	<p>Il devra être conservé un minimum de 15% d'espaces de pleine terre.</p> <p>Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir		<p>Les arbres existants seront maintenus.</p> <p>En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.</p> <p>Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé.</p>

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet
---	------------

Article UA7 : Stationnement

Logements	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à moins de 150 mètres. En cas d'impossibilité, les places nécessaires peuvent être obtenues par concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.</p> <p>Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement sauf pour les logements locatifs sociaux où une seule place est demandée par logement (conformément au L151-35 du code de l'urbanisme).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble ou logements intermédiaires et collectifs, 1 place visiteur doit également être prévue, à l'échelle de l'opération, tous les 3 logements, à l'exception des logements locatifs sociaux.</p> <p>Pour les logements intermédiaires ou collectifs, il sera exigé 2 emplacements pour vélo minimum par logement.</p>
Autres destinations	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour tous les projets autres que de l'habitat, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.</p>

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de circulation doit présenter une largeur minimale de 3 mètres lorsqu'elle est à sens unique ou dessert un seul logement et 4,5 mètres lorsqu'elle dessert deux logements ou plus en double sens. En outre, le tracé et le traitement des voies doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante et environnante.</p> <p>Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois lots, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.</p> <p>Les nouveaux accès présentent une largeur de 3 mètres minimum à l'exception des opérations d'ensemble où d'autres largeurs sont possibles. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants, le cas échéant. Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite.</p>
-------------------------------------	---

Article UA9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.
Réseau d'eaux usées	Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire. Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Des implantations différentes sont possibles pour les dispositifs d'assainissement. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.
Réseau d'eaux pluviales	Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.
Autres réseaux	Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

UB

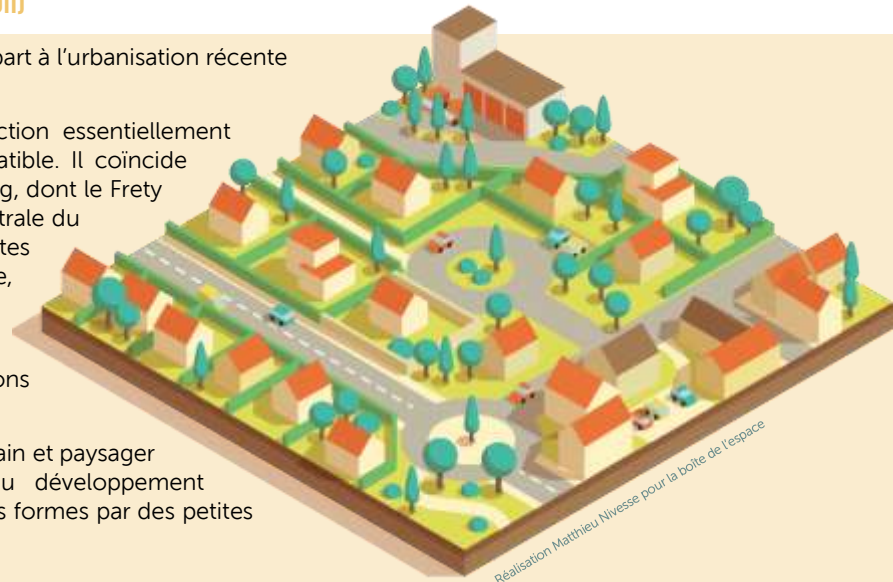
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UB correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement résidentielle ou d'activités directement compatible. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg, dont le Frety et les Ménanties, mais aussi à la partie non centrale du village de Viais et de La Bénetière ainsi qu'aux sites du Champsiome, de La Planchette, de La Vincée, de La Bauche-Tue-Loup et du Pâtis.

Dans ce secteur prédomine les constructions pavillonnaires avec une densité des constructions plus faible que le centre bourg.

Ce secteur a vocation, à maintenir le cadre urbain et paysager actuel tout en permettant la poursuite du développement résidentiel, en accueillant l'habitat sous diverses formes par des petites opérations de densification.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UB1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement - 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, - Lieux de culte, - Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés résidentiels et de ne pas ajouter de nuisances

Article UB2: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...); - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. Les casiers ou consignes automatiques constituant des dispositifs de retrait sont autorisés.</p>
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	<p>Pour tout programme d'habitat de 3 logements ou plus, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.</p> <p>Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.</p>
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	<p>La surface d'emprise au sol est fixée à 70% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises.</p>
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faitage ou point le plus haut et 7 mètres au sommet des façades.</p> <p>Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Une autre implantation pourra être imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de respecter la continuité du front de rue existant et ne pas rompre l'harmonie d'ensemble dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement différent. - Pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci. <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.</p> <p>Pour les constructions édifiées à 20m ou plus de l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative est imposé, dès lors que la hauteur de la construction est supérieure à 3,20 4,50 mètres au faitage ou point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.</p> <p>Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...).</p> <p>Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles.</p> <p>Les extensions des constructions existantes non implantées selon la règle sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Article UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

Toitures :

Les toitures du volume principal seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faîtiage sera parallèle au plus grand côté de la construction.

Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...) ainsi que pour les annexes.

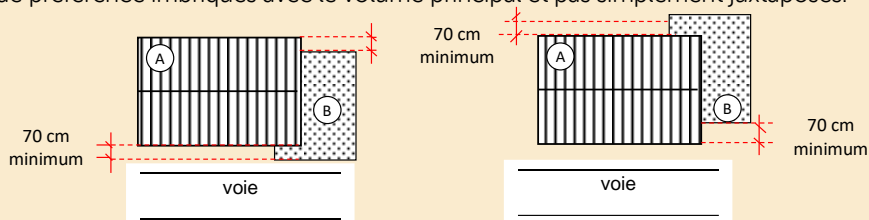
Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

Le zinc, pour toute construction, et le bac acier, uniquement pour les annexes, pourront être autorisés dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les toitures terrasse, y compris pour les annexes, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- En rez-de-chaussée uniquement
- Sur au maximum 50% de l'emprise au sol du volume principal.
- Sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse.

Les volumes concernés par des toitures terrasses, lorsqu'ils sont accolés au volume principal, sont de préférence imbriqués avec le volume principal et pas simplement juxtaposés.



A = volume principal couvert à 2 pentes

B = volume secondaire

Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus :

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

- Pour les équipements publics, sans autre condition,
- Pour les opérations d'ensemble et les constructions mixtes (destinations multiples), sous condition d'une intégration urbaine et paysagère qualitative
- Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative.

Clôtures :

Les clôtures sur voie :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité pour s'intégrer dans l'environnement.

	<p>Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.</p> <p>Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.</p> <p>Seules les clôtures suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs en pierre ou maçonnés, - les clôtures avec soubassements maçonnés de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre, - les haies vives. <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés si nécessaire. - les éléments maçonnés doivent être enduits et peints du côté voie publique. - les filets pare-vents sont interdits. <p>Pour les parcelles d'angle ou celles situées entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les clôtures pourront respecter la règle inscrite ci-dessous pour « les clôtures en limites séparatives », dès lors que cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle et sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives :</p> <p>Les clôtures situées dans la marge de retrait imposée à l'article 4 ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètre.</p> <p>Celles situées au-delà de la marge de retrait ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.</p> <p>Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Il devra être conservé un minimum de 30% d'espaces de pleine terre.</p> <p>Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	<p>Les arbres existants seront maintenus.</p> <p>En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.</p> <p>Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé.</p>
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UB7 : Stationnement

Logements	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à moins de 150 mètres. En cas d'impossibilité, les places nécessaires peuvent être obtenues par concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.</p>
-----------	---

	<p>Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement sauf pour les logements locatifs sociaux où une seule place est demandée par logement (conformément au L151-35 du code de l'urbanisme).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble ou logements intermédiaires et collectifs, 1 place visiteur doit également être prévue, à l'échelle de l'opération, tous les 3 logements, à l'exception des logements locatifs sociaux.</p> <p>Pour les logements intermédiaires ou collectifs, il sera exigé 2 emplacements pour vélo minimum par logement.</p>
Autres destinations	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour tous les projets autres que de l'habitat, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.</p>

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UB8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de circulation doit présenter une largeur minimale de 3 mètres lorsqu'elle est à sens unique ou dessert un seul logement et 4,5 mètres lorsqu'elle dessert deux logements ou plus en double sens. En outre, le tracé et le traitement des voies doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante et environnante.</p> <p>Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois lots, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.</p> <p>Les nouveaux accès présentent une largeur de 3 mètres minimum à l'exception des opérations d'ensemble où d'autres largeurs sont possibles. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants, le cas échéant. Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite.</p>
-------------------------------------	---

Article UB9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.
Réseau d'eaux usées	<p>Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.</p>
Réseau d'eaux pluviales	Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.

Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

UL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UL correspond aux principaux sites d'équipements publics de la commune.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement liée aux équipements qu'il reçoit (constructions, installations et équipements de services publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs, sanitaires ainsi que les cimetières).

Ce secteur a vocation, à maintenir le cadre urbain et paysager actuel tout en permettant la poursuite du développement et l'adaptation des équipements de la commune.



Réalisation Matthieu Nivresse pour la boîte de l'espace

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE											
Sous-destination														
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Sous-destination														

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - Lieux de culte, - Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article UL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. Les casiers ou consignes automatiques constituant des dispositifs de retrait sont autorisés.</p>
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	Sans objet.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet.

Article UL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions
	Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les arbres existants seront maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.
	Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé. Les arbres doivent être replantés à proximité sans que cela soit nécessairement sur la parcelle.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UL7 : Stationnement

Logements	Sans objet
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Sans objet

Article UL9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.
Réseau d'eaux usées	Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire. Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.
Réseau d'eaux pluviales	Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.
Autres réseaux	Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci. Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

UE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UE correspond aux deux zones d'activités de la commune : la Zone artisanale de la Nivardière et le Parc d'activités de Viais.

Leur vocation économique doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate d'équipements structurants, de quartiers résidentiels ou d'espaces agricoles et naturels.

Le secteur a vocation à garantir à la commune les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination													
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination													

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hôtels, - 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, - Lieux de culte, - Autres équipements recevant du public - Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne <p>Sont autorisées les constructions ou agrandissements d'équipements et infrastructures d'intérêt général</p>
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail sous réserve d'être compatible avec les usages des zones d'activités économiques.

Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... s'ils ne sont pas liés aux activités autorisées dans la zone ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. Les casiers ou consignes automatiques constituant des dispositifs de retrait sont autorisés.</p> <p>Sont autorisées les constructions ou agrandissements d'équipements et infrastructures d'intérêt général,</p>
---	--

Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales.</p> <p>Le niveau 0 du plancher des constructions est situé à au moins 0,20 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie.</p> <p>Dans une bande de 15 mètres calculée à partir de la limite avec la zone UB, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au point le plus haut.</p> <p>Sur le reste du secteur, la hauteur n'est pas réglementée.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet.

Article UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur du bâti. - L'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone. <p>Les surfaces dédiées aux aires de stationnement pour véhicules légers sont perméables ou semi-perméables.</p> <p>Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	<p>Les arbres existants seront maintenus.</p> <p>En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.</p> <p>Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé.</p>

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet
---	------------

Article UE7 : Stationnement

Logements	Sans objet
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p>
-------------------------------------	---

Article UE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.
Réseau d'eaux usées	<p>Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.</p>
Réseau d'eaux pluviales	Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.
Autres réseaux	<p>Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.</p> <p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels.

Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

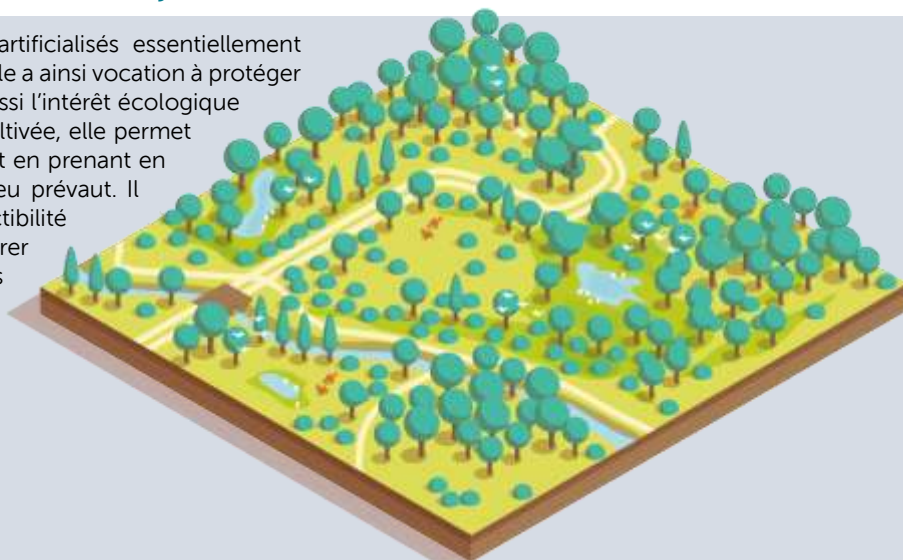
La zone N est constituée de **5 secteurs (N, NI, Ntf, NS et NSI)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

N

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone N** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
	Sous-destination									
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
	Sous-destination									

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Est autorisée la sous-destination suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations forestières
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Est autorisée la sous-destination suivante : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...); - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...); - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. - Les installations de distributeurs ou casiers automatiques. <p>Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment aux réseaux de transports d'électricité.</p> <p>Sont autorisées les constructions ou agrandissements d'équipements et infrastructures d'intérêt général,</p> <p>Sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les constructions limitées à 50 m² d'emprise au sol ;</p>
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet

Extension des bâtiments existants :	<p>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension, sans toutefois dépasser 40m² d'emprise au sol par unité foncière à date d'approbation du PLU et à la condition et qu'elle et ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les bâtiments d'habitation situés dans la zone ou non peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principale, est inférieure à 40m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscines et pergolas), qu'elles et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un rayon de 30 m de la construction principale dont elles dépendent. Les piscines et les pergolas sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un rayon de 30 m de la construction principale dont elles dépendent.</p> <p>Lorsque la construction à laquelle elle se rattache relève de la destination Habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.</p>
-------------------------------------	--

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres au sommet des façades.</p> <p>Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions</p> <p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.</p> <p>Clôtures</p> <p>Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures de haies vives ; - Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. <p>Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites.</p>
---	---

Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
--	------------

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées ou non éco-aménageables	Sur les unités foncières concernées par des constructions à destination de logement, les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les arbres existants seront maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée. Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article N7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article N9 : Desserte par les réseaux

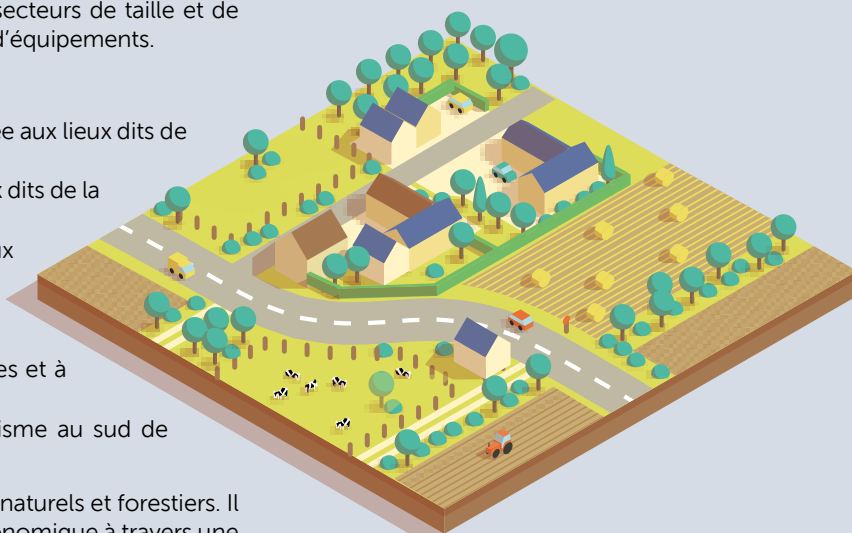
Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire. Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.
Réseau d'eaux pluviales	Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.
Autres réseaux	Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci. Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NI** correspond aux espaces à vocation d'activités et d'équipements situés en espace naturels dont 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation d'activités et d'équipements.

Il contient les sous-secteurs suivants :























- **NI**, correspondant à la plaine d'activités liée aux lieux dits de la Marionnière et de la Grande Bauche ;
- **NI1**, correspondant à l'espace bâti du lieux dits de la Marionnière ;
- **NI2**, correspondant à l'espace bâti du lieux dits de la Grande Bauche ;
- **NI3**, correspondant au lieu-dit de la Championnière ;
- **NI4**, correspondant au château des Rairies et à son parc attenant ;
- **NI5**, correspondant au circuit de modélisme au sud de Viais.



Il s'agit de terrains artificialisés entourés d'espaces naturels et forestiers. Il a ainsi vocation à permettre le développement économique à travers une constructibilité limitée, tout en protégeant la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	 	 								
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article NI1 : Destinations et sous-destinations

<p>Destinations et sous-destinations autorisées :</p>	<p>Les destinations suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Exploitation agricole- Exploitation forestière
<p>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions</p>	<p>En tous secteurs, dont NI « non indicé », sont autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>En secteur NI1, sont autorisées sous conditions d'emprises au sol, inscrites dans l'article 4, applicables à l'ensemble de la zone, les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Logement à vocation de gîtes et chambres d'hôtes- Hébergement- Restauration- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle- Hôtels- Autres hébergements touristiques- Les équipements sportifs. <p>En secteur NI2, sont autorisées sous conditions d'emprises au sol, inscrites dans l'article 4, applicables à l'ensemble de la zone, les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Logement à vocation de gîtes et chambres d'hôtes- Hébergement- Restauration- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>En secteur NI3, sont autorisées sous conditions d'emprises au sol, inscrites dans l'article 4, applicables à l'ensemble de la zone, les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Industrie- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle- Autres hébergements touristiques. <p>En secteur NI4, sont autorisées sous conditions d'emprises au sol, inscrites dans l'article 4, applicables à l'ensemble de la zone, les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Logement, correspondant aux vocations spécifiques détaillées dans l'OAP- Hébergement- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle- Autres hébergements touristiques <p>En secteur NI5, est autorisée sous conditions d'emprises au sol, inscrites dans l'article 4, applicables à l'ensemble de la zone, la sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Autres équipements recevant du public en lien avec le circuit de modélisme et l'accueil des participants

Article N12 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</p>	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. - Les installations de distributeurs ou casiers automatiques. <p>Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment aux réseaux de transports d'électricité.</p> <p>Sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les constructions limitées à 50 m² d'emprise au sol ;</p>
<p>Changement de destination des bâtiments identifiés :</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Extension des bâtiments existants :</p>	<p>Sans objet</p>

Article N13 : Mixité fonctionnelle et sociale

<p>Mixité sociale</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Mixité fonctionnelle</p>	<p>Sans objet.</p>

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N14 : Volumétrie et implantation des constructions :

<p>Emprise au sol</p>	<p>En secteur N11 : L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 150m².</p> <p>En secteur N12 : L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 150 m².</p> <p>En secteur N13 : L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 400 m².</p> <p>En secteur N14 : L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 500 m², dont 60m² maximum pour les habitations légères de loisir (entité N14 au nord du château des Rairies), 350m² pour les bâtiments de réception y compris les terrasses (entité N14 qui inclue le château des Rairies) et 90m² maximum pour les installations de type « cabane dans les arbres », sous réserve de ne pas les installer dans des arbres remarquables (entité N14 au sud du château des Rairies).</p> <p>En secteur N15 : L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 50 m², située en dehors de la marge de recul</p>
<p>Hauteur des constructions</p>	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales.</p> <p>En secteurs N11, N12 et N13 : La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou point le plus haut et 7 mètres au sommet des façades.</p> <p>En secteur N14 : La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4,5m au faîtage pour les habitations légères de loisir, 9 m au faîtage pour les autres constructions, à l'exception des installations dans les arbres type « cabanes » pour lesquelles la hauteur n'est pas limitée.</p> <p>En secteur N15 : La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou point le plus haut.</p> <p>Pour tous les secteurs, dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut.</p>
<p>Implantation par rapport à l'alignement</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Sans objet</p>

Article N15 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<p>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions</p> <p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.</p>
--	--

	Clôtures
	Seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures de haies vives ; - Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. <p>Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article N16 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées ou non éco-aménageables	Sur les unités foncières des bâtiments d'habitation existants, les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les arbres existants seront maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée. Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article N17 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article N18 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article N19 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire. L'implantation de nouvelles constructions doit limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des emplacements à proximité des réseaux existants. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.

	Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.
Réseau d'eaux pluviales	Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.
Autres réseaux	<p>Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.</p> <p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.</p>

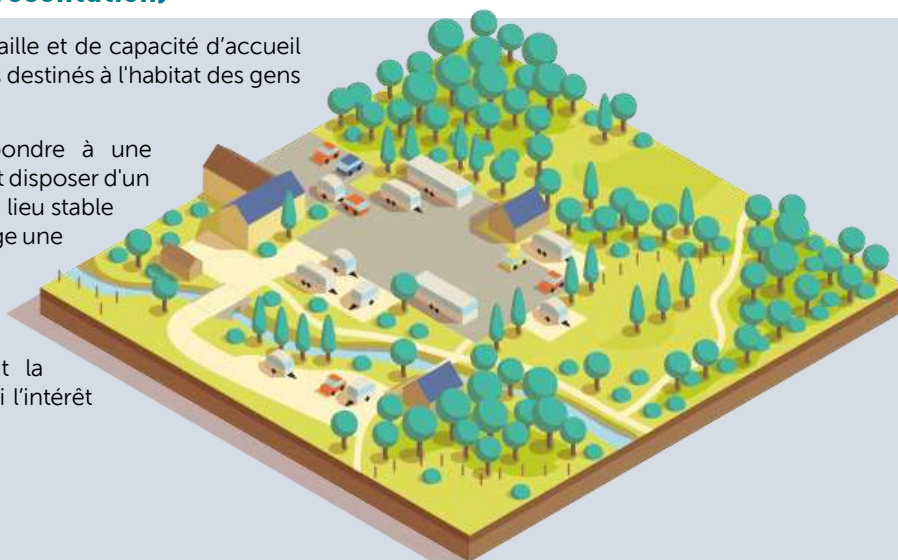
Ntf

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ntf** correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de terrain familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Le terrain familial locatif permet de répondre à une demande des Gens du Voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.

Entourés d'espaces naturels et forestiers, le secteur a vocation à permettre un aménagement adapté tout en protégeant la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ntf1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Aucune destination ou sous-destination n'est autorisée sans conditions.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement, compatible avec la vocation de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage - Autres équipements recevant du public, en lien avec la vocation de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

Article Ntf2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. - Les installations de distributeurs ou casiers automatiques. <p>Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment aux réseaux de transports d'électricité.</p>
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Sans objet

Article Ntf3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Pour tout programme d'habitat de 3 logements ou plus, 30% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ntf4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 1000 m ² d'emprise au sol maximum, conditionnée à 50 m ² d'emprise au sol par lot.
Hauteur des constructions	Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article Ntf5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions</p> <p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.</p>
	<p>Clôtures</p> <p>Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures de haies vives ; - Les clôtures constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois, de panneaux de brandes peuvent être autorisées et devront avoir une hauteur maximale de 1m80. <p>Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses sont interdites.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article Ntf6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Il devra être conservé un minimum de 50% d'espaces perméables ou semi-perméables par unité foncière.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les arbres existants seront maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée. Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

Article Ntf7 : Stationnement

Destinations autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Ntf8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Ntf9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Réseau d'eaux pluviales

Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.

Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

NS

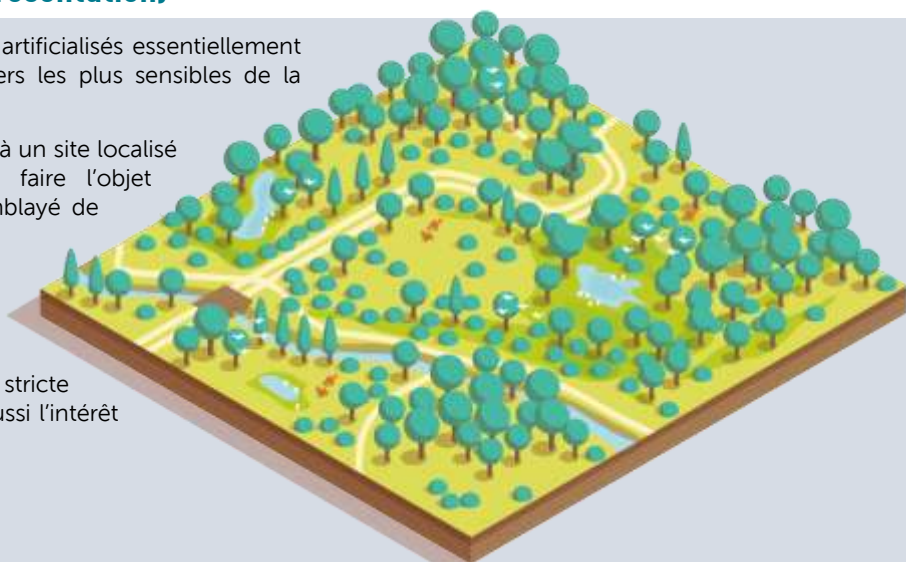
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NS** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés des espaces naturels et forestiers les plus sensibles de la commune.

Il inclue le **sous-secteur NSI**, correspondant à un site localisé en frange des marais de l'île pouvant faire l'objet d'aménagements légers de loisirs (site remblayé de l'ancienne station d'épuration).

Il s'agit en particulier des sites liés à l'embouchure de l'Ognon et au marais de l'île.

Le secteur a vocation à protéger de manière stricte la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article NS1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Est autorisée la sous-destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>En sous-secteur NSI, peuvent être autorisés sous conditions les aménagements et constructions légères à vocation de sports loisirs en lien avec la valorisation des Marais de l'Île, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p>

Article NS2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. - Les implantations de panneaux photovoltaïques au sol. - Les installations de distributeurs ou casiers automatiques. <p>Sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les constructions limitées à 25 m² d'emprise au sol ;</p>
---	--

Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Sans objet

Article NS3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NS4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article NS5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Seules sont autorisées les clôtures de haies vives.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article NS6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les arbres existants seront maintenus. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée. Les arbres supprimés seront remplacés par des arbres équivalents à raison de deux pour un arbre supprimé.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article NS7 : Stationnement

Destinations autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NS8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Sans objet

Article NS9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Réseau d'eaux pluviales

Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.

Autres réseaux

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés et pâturés ou pouvant potentiellement l'être et de bâtiments et installations agricoles.

Cette zone a vocation à :

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles ;
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes ;
- permettre d'éventuelles installation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles dans un environnement adapté.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

A

Définition (extrait du rapport de présentation)























La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination	 	 	       							
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination	     	   								

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Est autorisée la destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière et toutes ses sous-destinations.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Est autorisée la destination habitation et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il ne s'agit pas de nouvelle construction principale et que les constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sont autorisés les logements de fonction, en respectant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature de l'activité agricole et son importance justifient une présence permanente ; - l'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction ; - un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation ; - l'implantation du logement de fonction doit s'effectuer à proximité du lieu de production, au plus près des bâtiments d'exploitation existants ou en cas d'impossibilité en limite d'une zone déjà construite. <p>Dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage, sont autorisées les sous-destination suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public

Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ;
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; – Les implantations de panneaux photovoltaïques au sol sur des surfaces agricoles ou pouvant le redevenir. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. En cas de vente de productions agricoles locales, les casiers automatiques peuvent être mutualisés.</p> <p>Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment aux réseaux de transports d'électricité.</p> <p>Sont autorisées les constructions ou agrandissements d'équipements et infrastructures d'intérêt général,</p>
Changement de destination des bâtiments identifiés	<p>Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, dont la liste est précisée en annexe du présent règlement, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p>
Extension des bâtiments existants	<p>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension, sans toutefois dépasser 40m² à date d'approbation du PLU et à la condition et qu'elle et ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les bâtiments d'habitation situés dans la zone ou non peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principale, est inférieure à 40m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscines et pergolas), qu'elles et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un rayon de 30 m de la construction principale dont elles dépendent. Les piscines et les pergolas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un rayon de 30 m de la construction principale dont elles dépendent.</p> <p>Lorsque la construction à laquelle elle se rattache relève de la destination Habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.</p>

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Sans objet
----------------	------------

Hauteur des constructions	<p>Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures pour les constructions principales.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<p>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Pour les terrains sur lesquels se trouvent des habitations :</p> <p>Les clôtures sur voie :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité pour s'intégrer dans l'environnement.</p> <p>Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.</p> <p>Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.</p> <p>Seules les clôtures suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs en pierre ou maçonnés, - les clôtures avec soubassements maçonnés de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre, - les haies vives. <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés si nécessaire. - les éléments maçonnés doivent être enduits et peints du côté voie publique. - les filets pare-vents sont interdits. <p>Les clôtures en limites séparatives :</p> <p>Les clôtures situées dans la marge de retrait imposée à l'article 4 ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètre.</p> <p>Celles situées au-delà de la marge de retrait ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.</p> <p>Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.</p> <p>Pour les autres terrains :</p> <p>Les clôtures seront végétalisées et pourront être doublées d'un grillage.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sur les unités foncières des bâtiments concernées par des constructions à destination de logement, les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article A7 : Stationnement

Destinations autorisées	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
-------------------------	---

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article A9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	<p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p> <p>En absence de distribution publique, le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.</p>
Réseau d'eaux usées	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p>
Autres réseaux	<p>Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone AU, ou zone « à urbaniser », comprend les secteurs de la commune ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone A Urbaniser est constituée de **3 secteurs (AUh, AUe et AUg)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

AUh

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **AUh** correspond aux secteurs dits « jardin sud » et « du Grand-Fief » au sud-est du bourg de Pont-Saint-Martin.

Ce secteur a vocation à assurer une fonction essentiellement résidentielle.

Ce secteur a vocation à permettre la poursuite du développement de la commune en participant à la diversification de l'offre de logements, tout en maintenant la qualité du cadre de vie.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUh1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement - 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 - Bureau.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUh2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. Les casiers ou consignes automatiques constituant des dispositifs de retrait sont autorisés.</p>
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUh3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	<p>Pour tout programme d'habitat de 3 logements ou plus, 35% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.</p> <p>Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.</p>
----------------	---

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUh4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faitage ou point le plus haut et 9 mètres au sommet des façades.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet.

Article AUh5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUh6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Il devra être conservé un minimum de 15% d'espaces de pleine terre.</p> <p>Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUh7 : Stationnement

Logements	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement sauf pour les logements locatifs sociaux où une seule place est demandée par logement (conformément au L151-35 du code de l'urbanisme).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble ou logements intermédiaires et collectifs, 1 place visiteur doit également être prévue, à l'échelle de l'opération, tous les 3 logements, à l'exception des logements locatifs sociaux.</p> <p>Pour les logements intermédiaires ou collectifs, il sera exigé 2 emplacements pour vélo minimum par logement.</p>
Autres destinations	Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUh8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>
-------------------------------------	---

Article AUh9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.
Réseau d'eaux usées	<p>Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.</p>
Réseau d'eaux pluviales	Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.
Autres réseaux	Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

AUe

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AUe** correspond au secteur à vocation économique situé au sud de l'échangeur de Viais et en continuité du parc d'activités de Viais.

Ce secteur a vocation à permettre la poursuite du développement économique de l'intercommunalité et garantir à la commune les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUe1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hôtels, - 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, - Lieux de culte, - Autres équipements recevant du public - Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUe2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. Les casiers ou consignes automatiques constituant des dispositifs de retrait sont autorisés.</p>
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUe3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUe4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	Sans objet.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet.

Article AUe5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUe6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur du bâti. - L'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone. <p>Les surfaces dédiées aux aires de stationnement pour véhicules légers sont perméables ou semi-perméables.</p> <p>Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUe7 : Stationnement

Logements	Sans objet
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUe8 : Desserte par les voies publiques ou privées

<p>Conditions de desserte des terrains</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p>
--	---

Article AUe9 : Desserte par les réseaux

<p>Réseau d'eau potable</p>	<p>Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.</p>
<p>Réseau d'eaux usées</p>	<p>Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.</p>
<p>Réseau d'eaux pluviales</p>	<p>Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.</p>
<p>Autres réseaux</p>	<p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.</p>

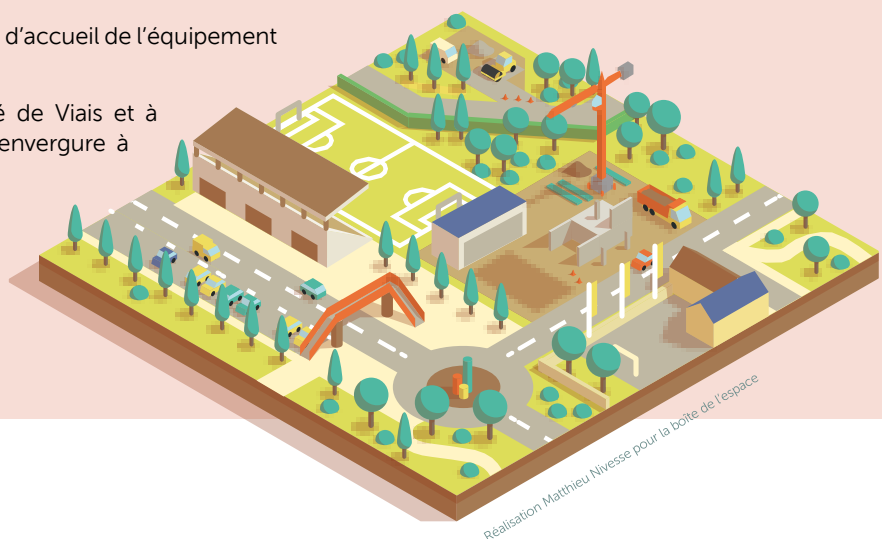
AUg

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **AUg** correspond au secteur à vocation d'accueil de l'équipement de la gendarmerie à Viais.

Ce secteur a vocation à conforter la centralité de Viais et à assurer le développement d'un équipement d'envergure à proximité de l'échangeur.

Ce secteur a vocation, à maintenir le cadre urbain et paysager actuel tout en permettant la poursuite du développement et l'adaptation des équipements de la commune.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUe1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - Lieux de culte, - Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUe2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'installation de caravane, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...); - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...); - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité, sont interdites. Les casiers ou consignes automatiques constituant des dispositifs de retrait sont autorisés.</p>
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUe3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUe4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	Sans objet.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet.

Article AUe5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain.</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUe6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur du bâti. - L'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone. <p>Les surfaces dédiées aux aires de stationnement pour véhicules légers sont perméables ou semi-perméables.</p> <p>Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUe7 : Stationnement

Logements	Sans objet
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUe8 : Desserte par les voies publiques ou privées

<p>Conditions de desserte des terrains</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p>
--	---

Article AUe9 : Desserte par les réseaux

<p>Réseau d'eau potable</p>	<p>Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du pétitionnaire.</p>
<p>Réseau d'eaux usées</p>	<p>Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.</p>
<p>Réseau d'eaux pluviales</p>	<p>Le détail des prescriptions à respecter figure au chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales.</p>
<p>Autres réseaux</p>	<p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.</p>

ANNEXES

ANNEXE 1 - FICHE DE CALCUL DU DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE DE REGULATION

Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines - Bourgs et zones d'activités

La gestion quantitative des eaux pluviales n'est pas exigée sur les zones urbanisées, sous réserve que les aménagements respectent le coefficient d'imperméabilisation maximum fixé à 85% pour les zones UA, UL et UE.

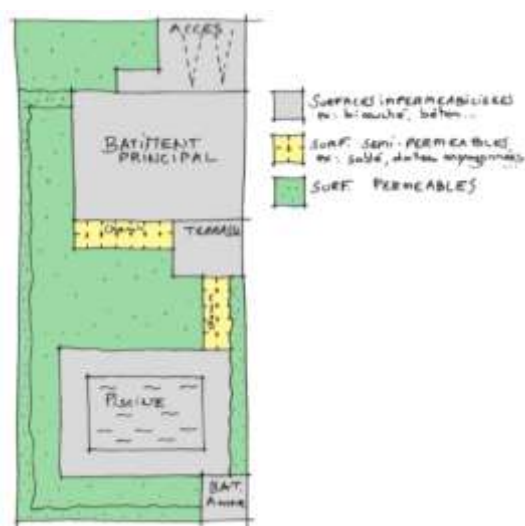
Lorsque ce taux d'imperméabilisation ne peut pas être respecté, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée résultante excédentaire.

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux, ...)	

à renseigner par le pétitionnaire à partir des caractéristiques du projet (surfaces du projet) calculé automatiquement

Donnée	Calcul	Valeur
Surfaces du projet (S)	Surface totale du projet (St) (surface de parcelle inférieure à 1700m ²)	S = 600 m ²
	Surface imperméabilisée (S _{imp})	S _{imp} = 465 m ²
	Surface partiellement imperméabilisée (S _{p imp})	S _{p imp} = 100 m ²
	Surface perméable (S _{ver})	S _{ver} = 35 m ²
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Coefficient imperméabilisée (C _{imp})	C _{imp} = 0,86
	Nécessité de la mise en place d'une mesure compensatoire à mettre en place	OUI
	Surface imperméabilisée dépassant le taux d'imperméabilisation maximal	S _{imp_sup} = 5,0 m ²
	Mesure compensatoire à mettre en place (Volume et débit de fuite)	Volume = 1,0 m ³ Q _f = 0,5 L/s

Au-delà d'une surface imperméabilisée résultantes excédentaires supérieures à 1 700 m², l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.



Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines - Zones pavillonnaires

La gestion quantitative des eaux pluviales n'est pas exigée sur les zones urbanisées, sous réserve que les aménagements respectent le coefficient d'imperméabilisation maximum fixé à 50% pour les zones UB et A.

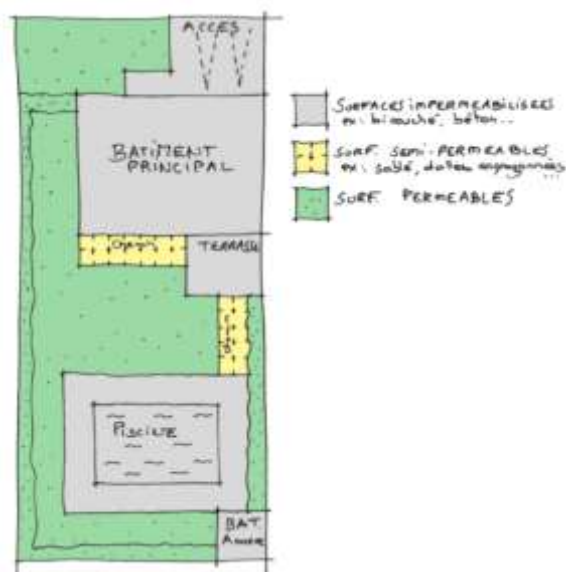
Lorsque ce taux d'imperméabilisation ne peut pas être respecté, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée résultante excédentaire.

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux, ...)	

à renseigner par le pétitionnaire à partir des caractéristiques du projet (surfaces du projet)
calculé automatiquement

Donnée	Calcul	Valeur
Surfaces du projet (S)	Surface totale du projet (S_t) (surface de parcelle inférieure à 1700m ²)	$S_t = 600 \text{ m}^2$
	Surface imperméabilisée (S_{imp})	$S_{imp} = 200 \text{ m}^2$
	Surface partiellement imperméabilisée ($S_{p_{imp}}$)	$S_{p_{imp}} = 100 \text{ m}^2$
	Surface perméable (S_{vert})	$S_{vert} = 300 \text{ m}^2$
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Coefficient imperméabilisée (C_{imp})	$C_{imp} = 0,42$
	Nécessité de la mise en place d'une mesure compensatoire à mettre en place	NON
	Surface imperméabilisée dépassant le taux d'imperméabilisation maximal	$S_{imp_{sup}} = - \text{m}^2$
	Mesure compensatoire à mettre en place (Volume et débit de fuite)	Volume = $- \text{m}^3$ $Q_f = - \text{L/s}$

Au-delà d'une surface imperméabilisée résultantes excédentaires supérieures à 1 700 m², l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.



Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales urbaines - Secteurs sensibles

Ces prescriptions s'appliquent aux zones sensibles : Chaampsiôme, Planche au Bouin, Les Ménanties, Le Fréty (UB)

D'un point de vue quantitatif, compte tenu des conséquences de l'imperméabilisation, la prescription sur ces secteurs sensibles est en priorité :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement ou à la parcelle,
- Une rétention des eaux pluviales doit être réalisé (ou infiltration lorsque c'est possible).
- Le respect du débit de fuite imposé dans le SDAGE Loire Bretagne avec cependant un débit minimum imposé :
 - le débit ruisselé en sortie des zones à urbaniser ne devra pas dépasser 3 l/s/ha
 - le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s

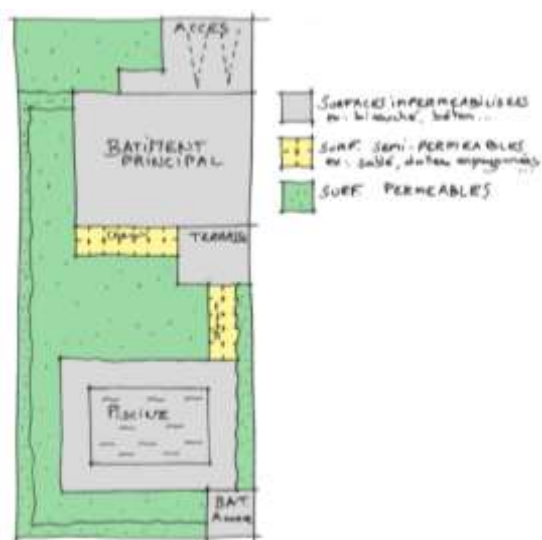
Les dimensionnements des ouvrages devront être réalisés par la méthode des pluies, sur la base d'une pluie décennale.

Les surfaces imperméabilisées	Surfaces semi-perméables	Surfaces perméables
Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, ...)	Les surfaces sablées ou stabilisées	Les surfaces en pleine terre (pelouse, bois, potager, ...)
Terrasse et chemin (revêtu et étanche)	Les surfaces pavées (joints et lit de pose en sable)	
Toiture (en tuile, ardoise, zinc, acier, ...)	Les surfaces sur dalle perméable (dalle engazonnée, ...)	
	Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux, ...)	

à renseigner par le pétitionnaire à partir des caractéristiques du projet (surfaces du projet) calculé automatiquement

Donnée	Calcul	Valeur
Surfaces du projet (S)	Surface totale du projet (St) (surface de parcelle inférieure à 1700m ²)	S= 600 m ²
	Surface imperméabilisée (S _{imp})	S _{imp} = 200 m ²
	Surface partiellement imperméabilisée (S _{p imp})	S _{p imp} = 100 m ²
	Surface perméable (S _{vert})	S _{vert} = 300 m ²
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Coefficient imperméabilisée (C _{imp})	C _{imp} = 0,42
	Surface imperméabilisée résultante	S _{imp res} = 250,0 m ²
	Mesure compensatoire à mettre en place (Volume et débit de fuite)	Volume = 5,0 m ³ Q _r = 0,5 l/s

Au-delà d'une surface totale du projet de 1 700 m², l'élaboration d'un plan de gestion global des eaux pluviales est exigée. Ce plan de gestion devra définir, à l'échelle de chaque zone, les modalités de gestion des eaux pluviales et détailler les ouvrages nécessaires et leur implantation, en justifiant de leur dimensionnement.



ANNEXE 2 - LISTE DES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : Le PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Ont fait l'objet d'un classement les bâtiments répondant aux critères suivants :

- Toiture qualitative en tuile ou ardoise
- Au moins 3 murs plein
- Accessibilité du terrain (stationnement possible/espace de manœuvre suffisant).

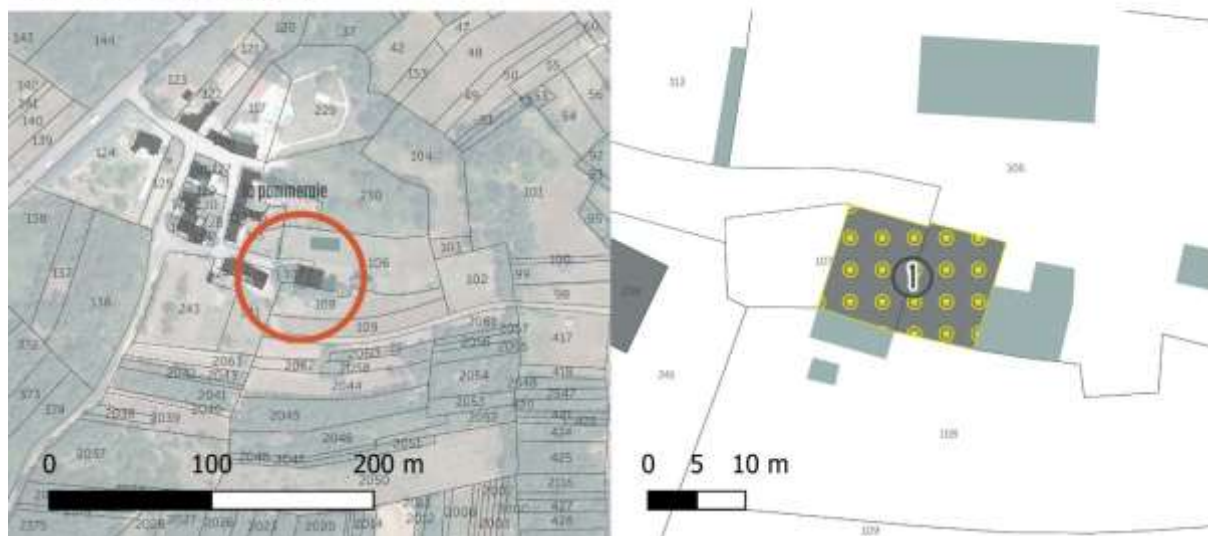
Liste des bâtiments concernés :



Liste et localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

N°	Nom
1	la Pommeraie
2	la Pommeraie
3	la Bauche du Bois
4	la Haute-Ménantie
5	l'Essart
6	la Coquinerie
7	la Colleterie
8	la Raudière
9	les Garotteries
10	les Rairies
11	le Pas Rivière
12	la Haute Gaubinière
13	la Jeudonnerie
14	le Moulin Robert
15	le Malabrit
16	les Plantes
17	la Haugardière
18	Bel Air
19	la Petite Ménantie
20	la Marsoire
21	la Jeudonnerie
22	la Marionnière
23	les Rairies
24	L'Emilière

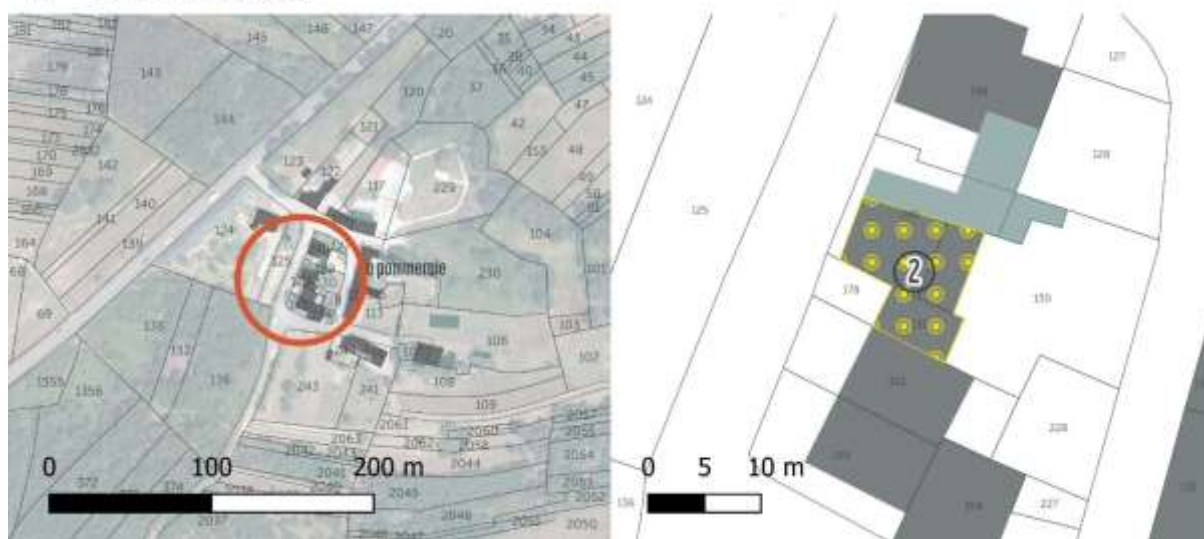
1 - La Pommeraiie



Parcelles : AZ 107, AZ 108 et AZ 106

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole (stockage)

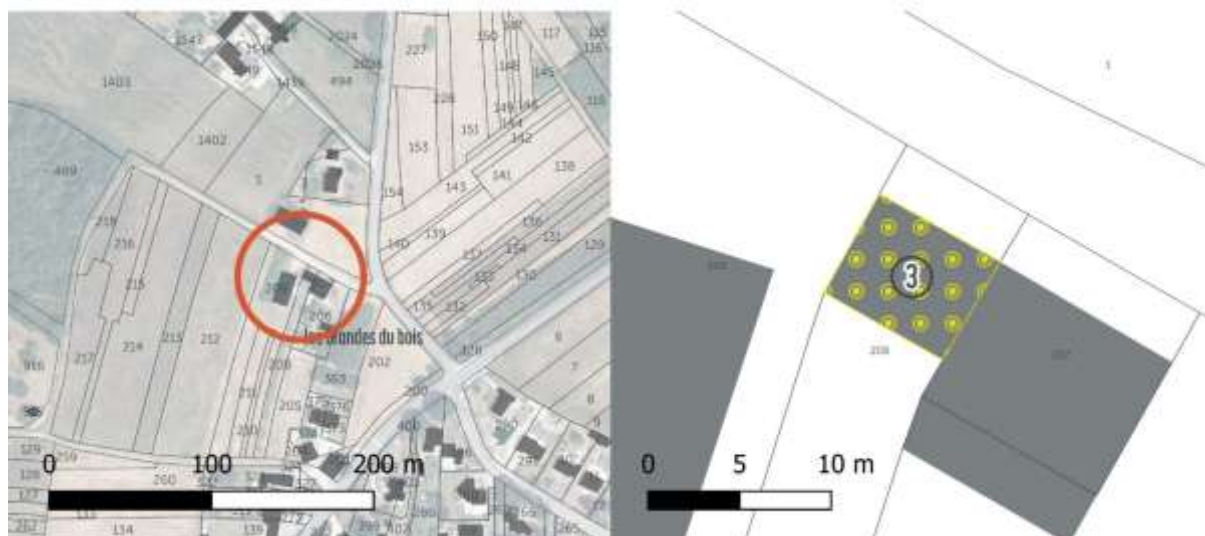
2 - La Pommeraiie



Parcelles : AZ 249, AZ 130, AZ 131

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole / ancienne cave

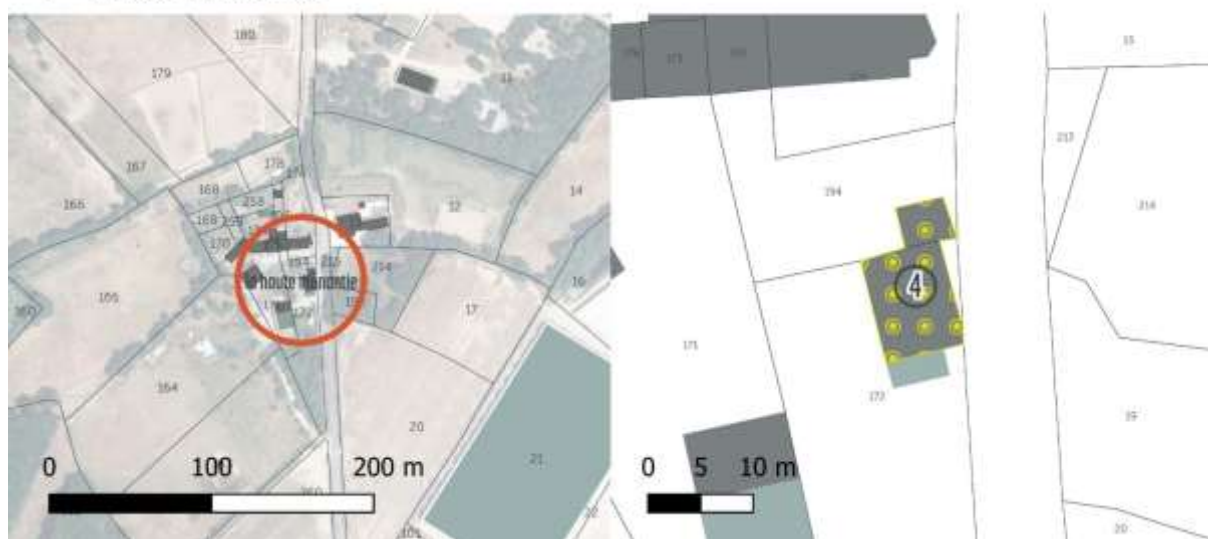
3 - La Bauche du Bois



Parcelles : AR 208

Qualification du bâtiment : ancienne cave

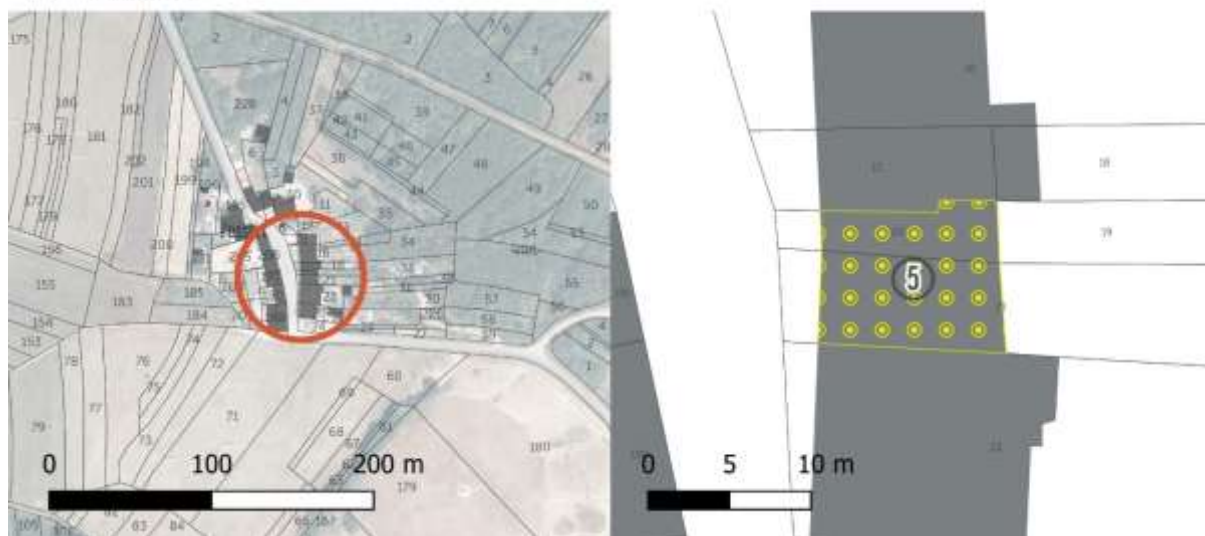
4 - Haute Menantie



Parcelles : AV 172, AV 194

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole et ancienne cave

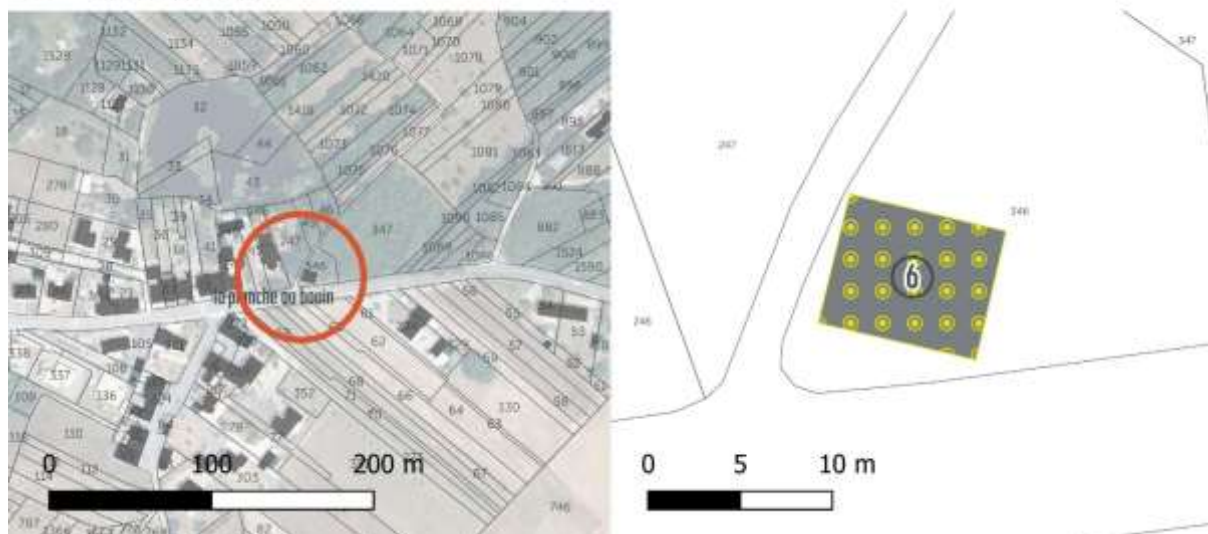
5 - L'Essart



Parcelles : AT 20 et 21

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

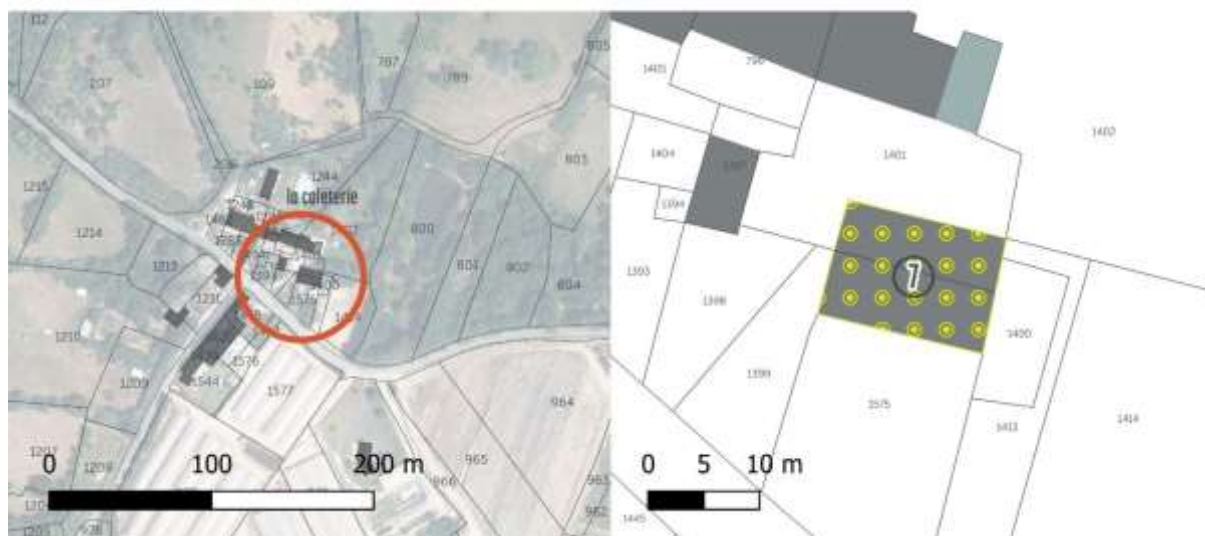
6 - la Coquinerie



Parcelle : AP 346

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

7 - La Colleterie



Parcelles : D 1401, D 1575

Qualification du bâtiment : ancien chais et grange

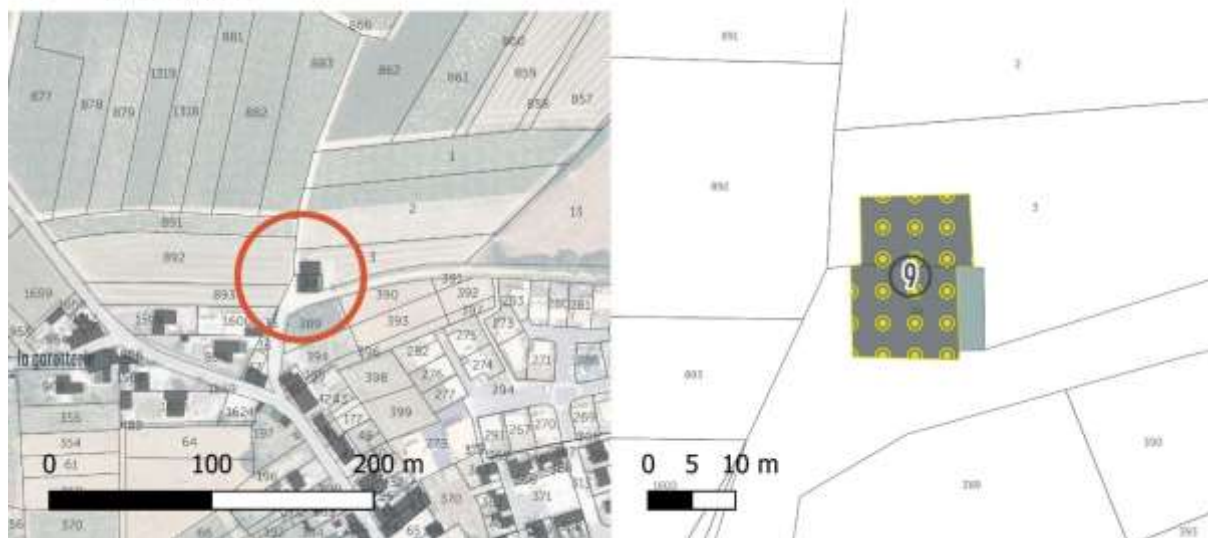
8 - La Raudière



Parcelles : D 1486

Qualification du bâtiment : ancienne cave, chais, bâtiment agricole

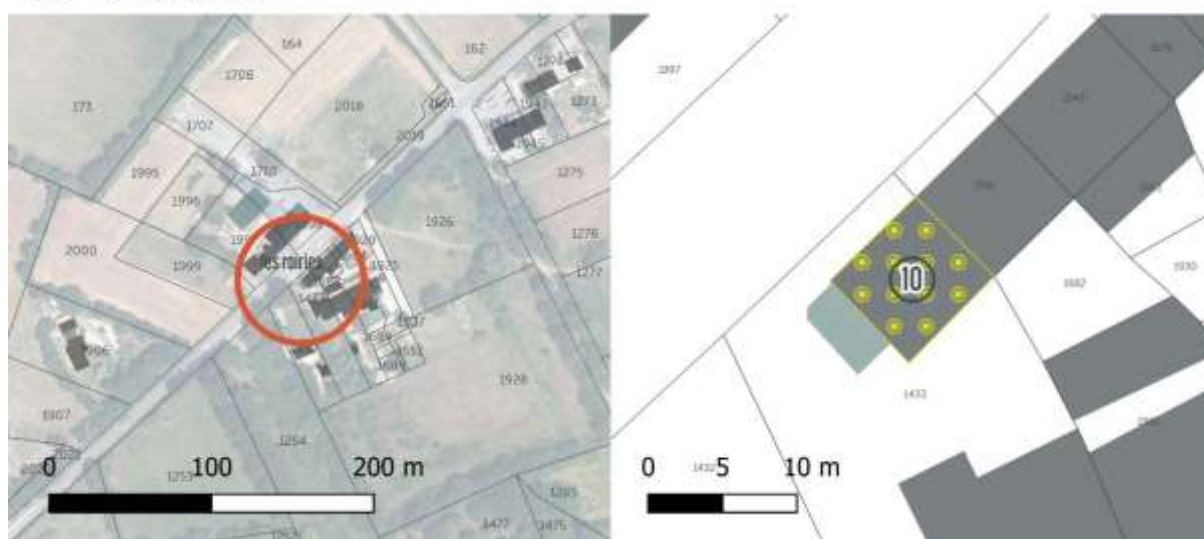
9 - Garotteries



Parcelles : ZC 34 , ZC 3

Qualification du bâtiment : ancien chais, cave

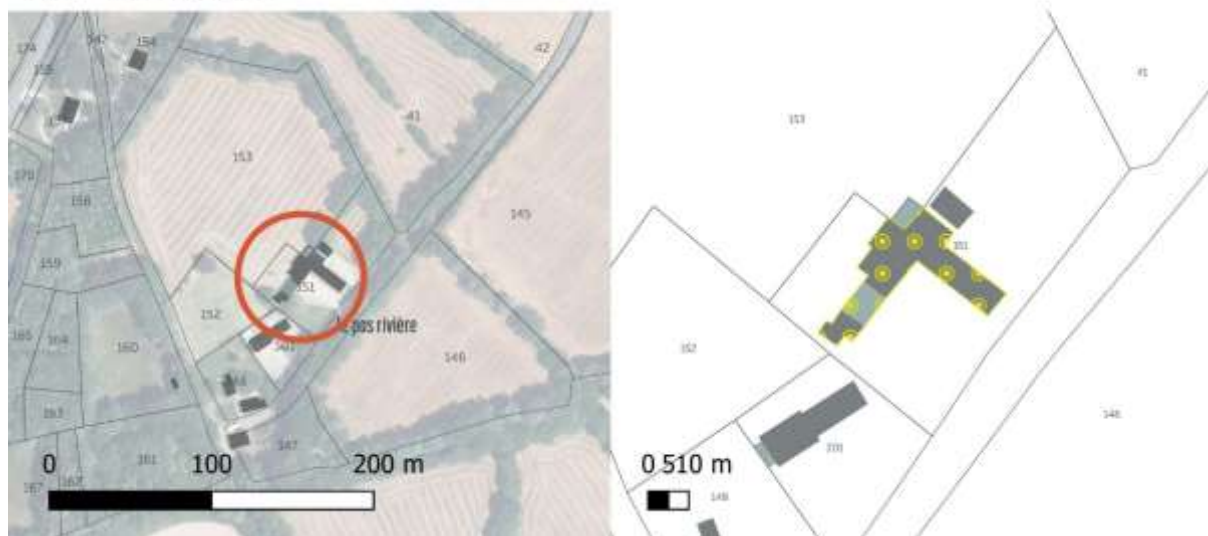
10 - les Rairies



Parcelle : A 1433

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

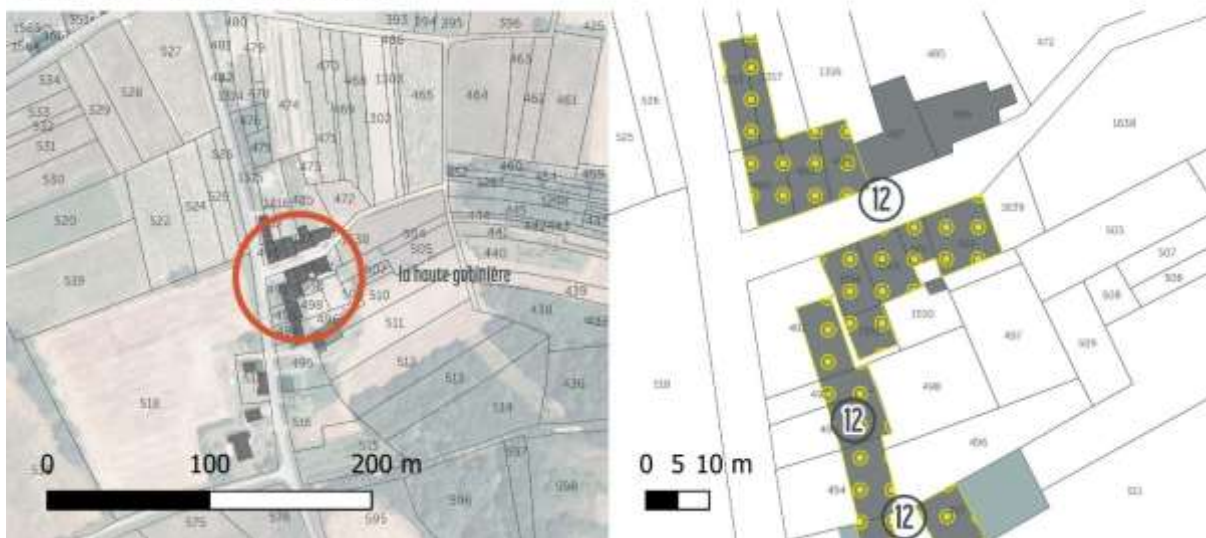
11 - Pas Rivière



Parcelles : AE151

Qualification du bâtiment : ancienne ferme

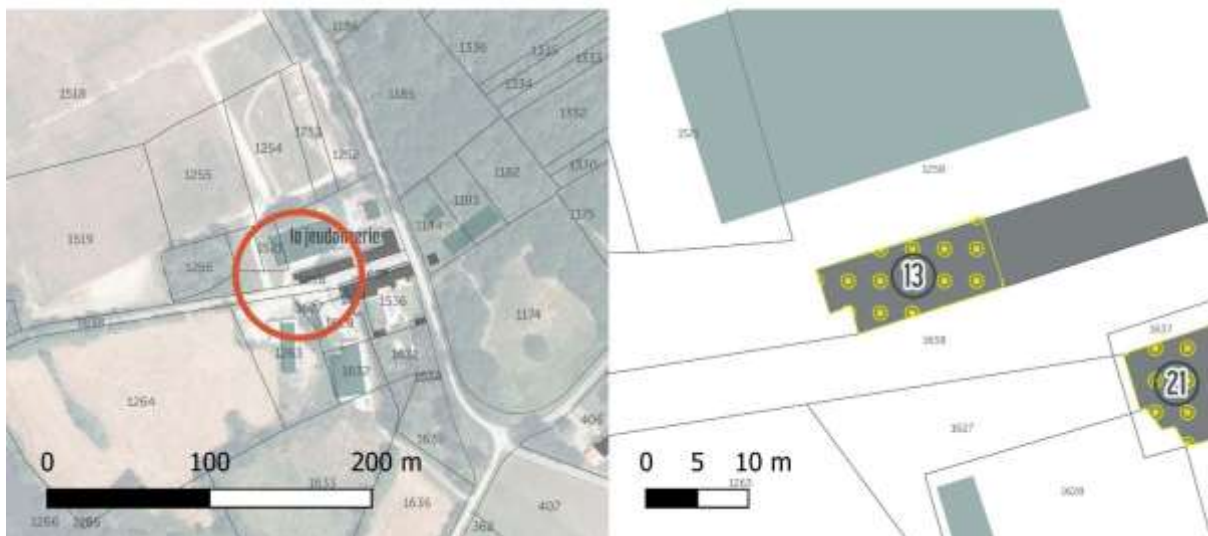
12 - La Haute Gaubinière



Parcelles : D 1315, D 1317, D 490, D 489, D 488, D 502, D 501, D 1553, D 1554, D 1551, D 491, D 492, D 493, D 494, D 495

Qualification du bâtiment : ensemble de bâtiments agricoles comprenant des granges, caves et chais

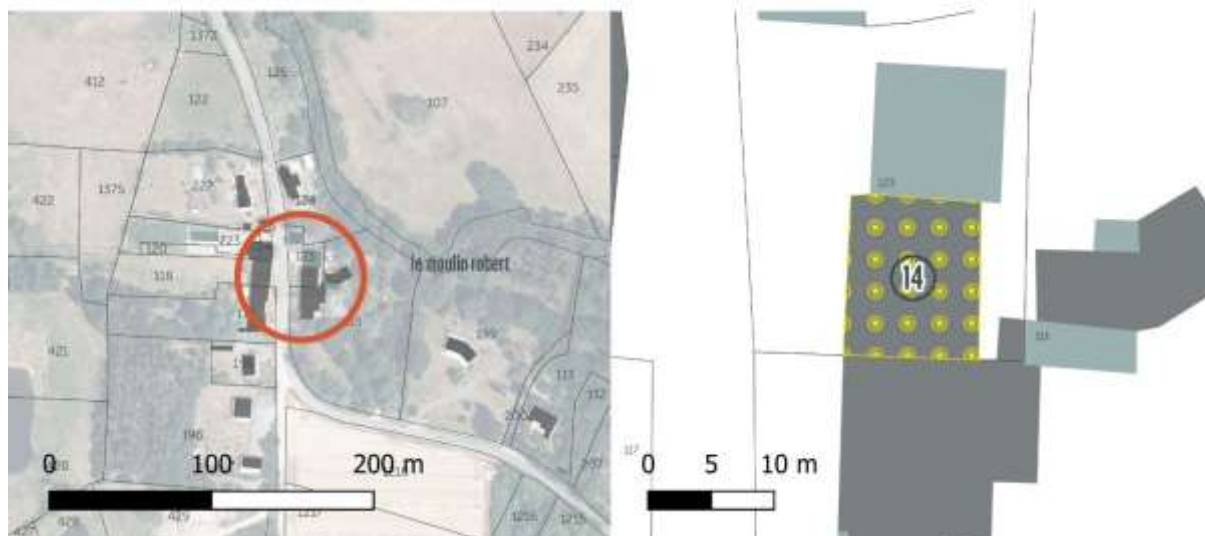
13 - La Jeudonnerie



Parcelles : E 1258

Qualification du bâtiment : ancienne étable

14 - Le Moulin Robert



Parcelles : AV 123

Qualification du bâtiment : ancienne cave

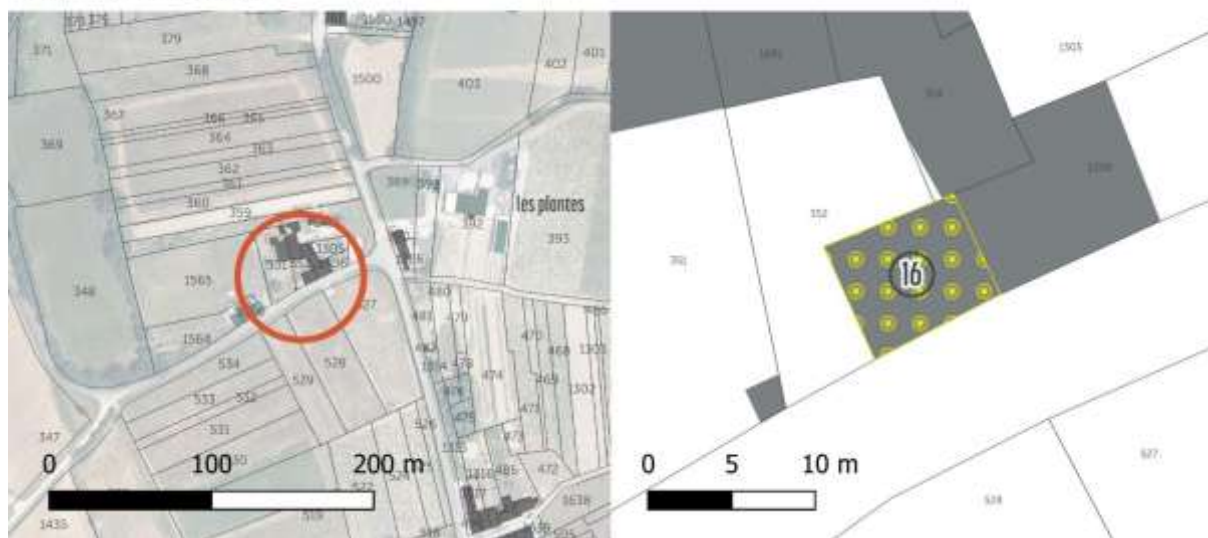
15 - Le Malabrit



Parcelles : ZE 65

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

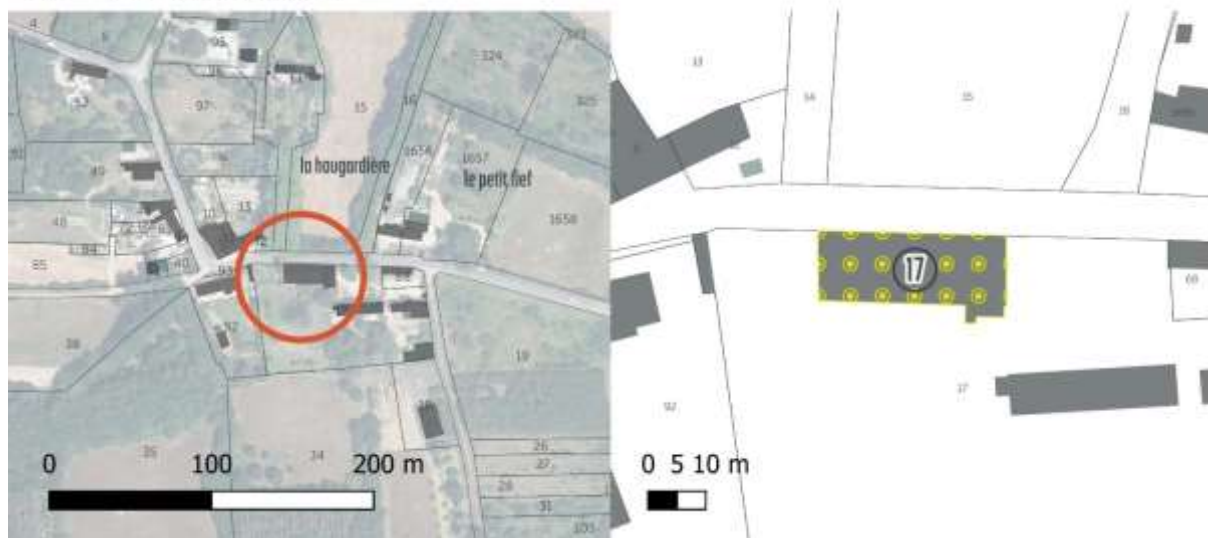
16 - Les Plantes



Parcelles : D 355

Qualification du bâtiment : ancienne cave

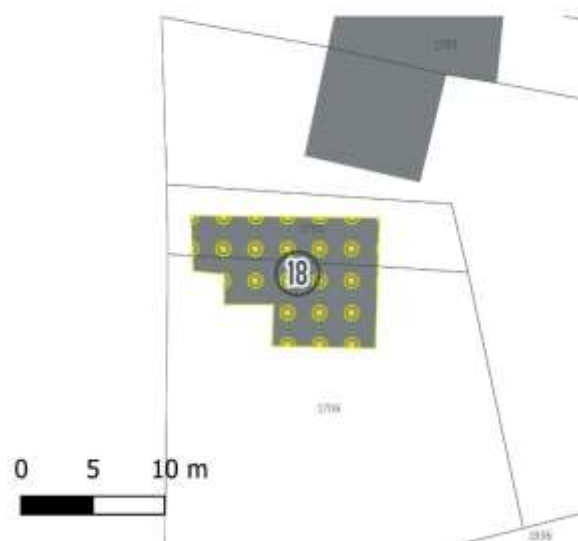
17 - La Haugardière



Parcelles : AL 17 , 68

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole / ancienne cave, étable

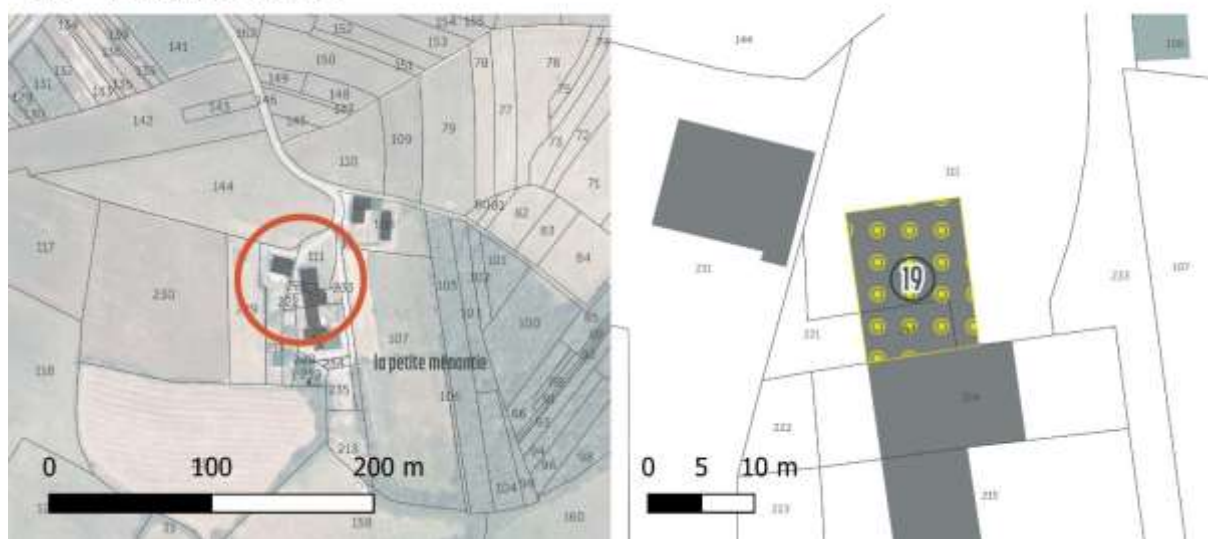
18 - Bel Air



Parcelles : A1707 et 1706

Qualification du bâtiment : ancienne grange

19 - Petite Menantie



Parcelles : AT 111 et 213

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

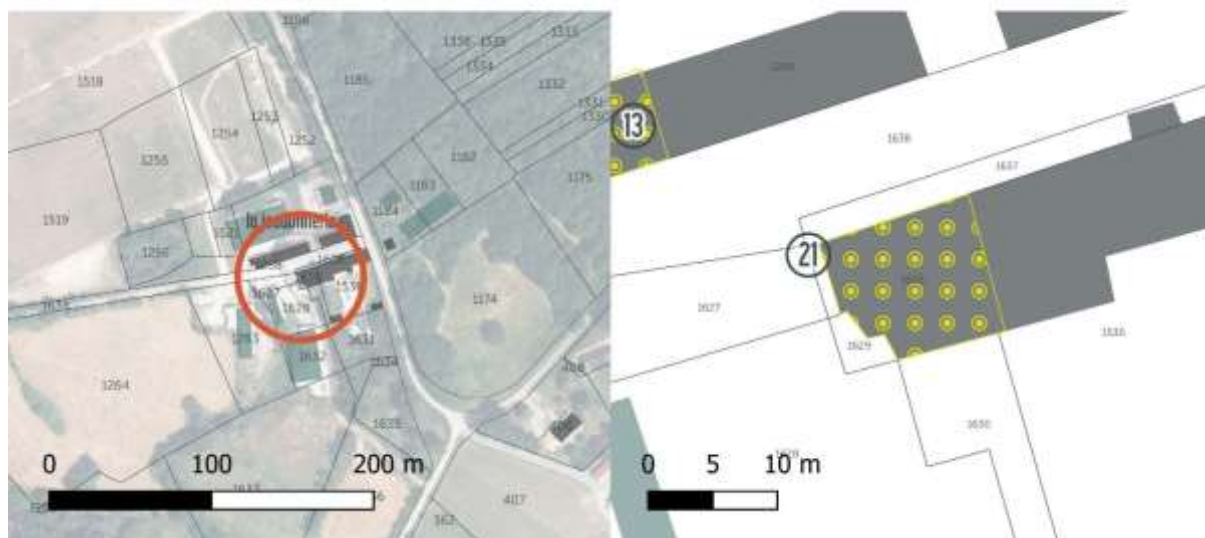
20 - La Marsoire



Parcelles : A 1951

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

21 - La Jeudonnerie



Parcelle : E 1626

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

22 - La Marionnière



Parcelles : A 1575

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole (stockage) / grange

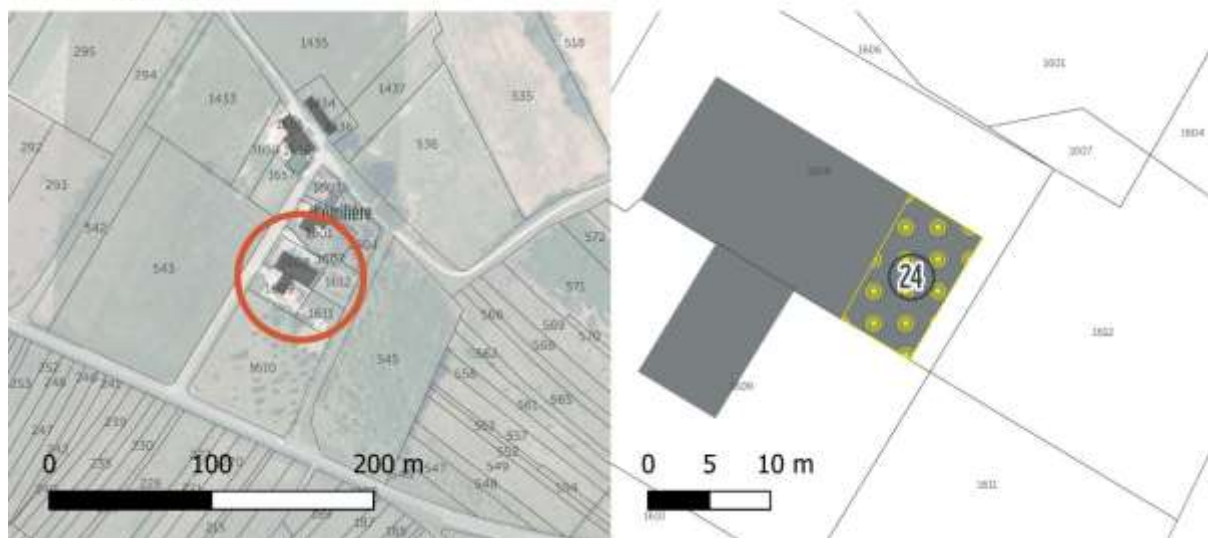
23 - les Rairies



Parcelles : A 1997

Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

24 - l'Emilière



Parcelles : D 1608

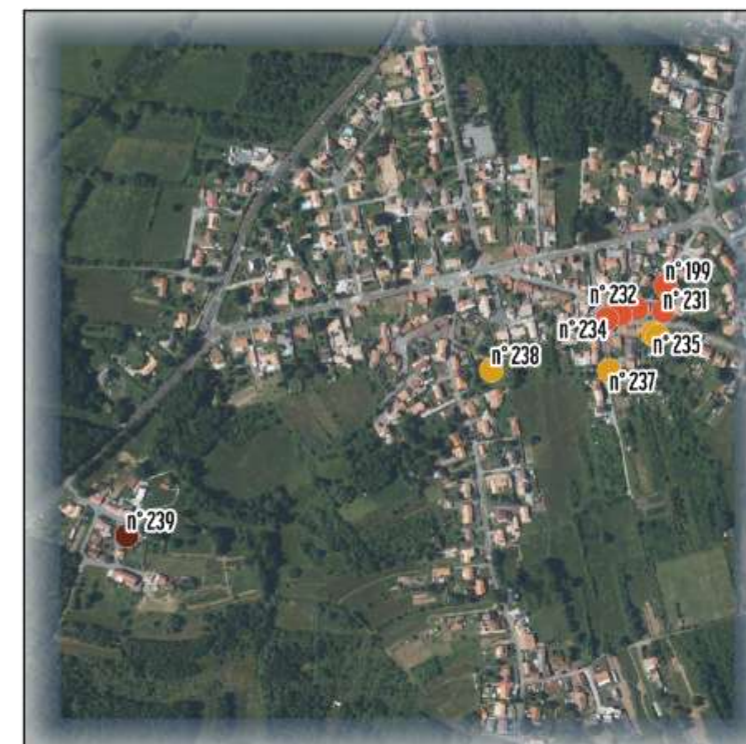
Qualification du bâtiment : ancien bâtiment agricole

ANNEXE 3 - LISTE DES ELEMENTS BATIS A PROTEGER EN RAISON DE LEUR INTERET PATRIMONIAL, AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Liste des éléments concernés :



Secteur n°1



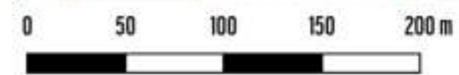
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°1

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
199	Logis	Maison en R+1, toiture classique, mur enduit ciment. Baies encadrées en brique. Volets bois, et présence d'une niche à stature au dessus de la porte d'entrée.	Le pignon sert ici de façade principale.	1 - Logis / Habitations
231	Logis	Logis simple, toiture classique mur en pierres apparentes hourdés à la chaux. Encadrements des baies et souches de cheminée en brique, volets PVC.	NULL	1 - Logis / Habitations
232	Maisonnée	Maisonnée en R+1. Toiture classique en tuiles canal. Mur en pierre. Volets bois peints.	NULL	1 - Logis / Habitations
233	Maisonnée	Maisonnée et appentis, récemment restaurée. Alignée sur rue. Deux belles croix de St André en X sur la façade principale. Linteaux en briques pour la porte principale.	NULL	1 - Logis / Habitations
234	Logis	Logis simple, toiture classique à génoise, enduit ciment clair. Encadrements des baies en brique, volets PVC.	NULL	1 - Logis / Habitations
235	Borderie	Borderie avec un escalier extérieur donnant sur les combles. Toiture classique avec génoises. Mur en pierres hourdées à la chaux, moellons d'aspects disparates, linteaux bois, menuiseries et volets bois.	NULL	6 - Grange
236	Borderie	Borderie avec un escalier extérieur donnant sur les combles. Toiture classique avec génoises. Mur en pierres hourdées à la chaux, moellons d'aspects disparates, linteaux bois, menuiseries et volets bois.	NULL	6 - Grange
237	Borderie	Borderie avec un escalier extérieur donnant sur un logement à l'étage. Toiture classique avec une avancée sur le RDC. Mur en pierres hourdées à la chaux, moellons d'aspects disparates, linteaux, menuiseries et volets bois peints.	NULL	6 - Grange
238	Grange, chais	Grande bâtisse simple utilisée pour l'exploitation agricole/viticole. Grande porte, fenêtres et volets en bois. Toiture classique deux pentes en tôles ondulées, ouvertures avec linteaux bois. Murs en pierre hourdés au ciment (?).	Volumétrie/gabarit représentatif des bâtisses agricoles/viticoles.	6 - Grange
239	Ensemble de logis	Maison en R+1, toiture classique avec génoise, Volets persiennés en bois peints, menuiserie en PVC, encadrements en tuffeau. Escalier extérieur sur pignon.	NULL	5 - Ensemble



Secteur n°2



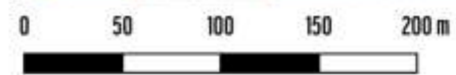
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°2

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
258	Ensemble de corps de ferme	Alignement de maisonnées, R+1, plein-pied. Façades en pierre tantôt enduites ciment, ou hourdées à la chaux. Baies alignées, encadrements en briques. Présence d'une grange/pressoir transformée en habitation.	Bel exemple d'alignements parallèle à la rue	5 - Ensemble
259	Ensemble de corps de ferme	Alignement de maisonnées, R+1, plein-pied. Façades en pierre tantôt enduites ciment, ou hourdées à la chaux. Baies alignées, encadrements en briques. Présence d'une grange/pressoir transformée en habitation.	Bel exemple d'alignements parallèle à la rue	5 - Ensemble
260	Annexe mairie	Annexe R+1, murs en moellons enduits, corniche en pierre, toiture deux pentes en tuiles, cheminées en brique, volet en bois	Bel exemple d'alignements parallèle à la rue	7 - Autres bâtiments
261	Ensemble de corps de ferme	Alignement de maisonnées, R+1, plein-pied. Façades en pierre tantôt enduites ciment, ou hourdées à la chaux. Baies alignées, encadrements en briques. Présence d'une grange/pressoir transformée en habitation.	Bel exemple d'alignements parallèle à la rue	5 - Ensemble



Secteur n°3



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°3

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
4	Croix	Socle et croix en granite.	Petit patrimoine à valoriser	8 - Croix
240	Niche et statue	Niche à statue intégrée dans le mur d'enceinte de la demeure du hameau. / Encadrement brique, statue de la vierge à l'enfant	Petit patrimoine à valoriser	11 - Autres petit patrimoine
241	Murets	Anciens muret d'enceinte remanié, pierre apparente. Il ne reste que des piliers	L'installation de parpaings mis à nu, dénature les dernières traces de ce muret.	10 - Murets
242	Demeure et son enceinte	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints. Portail ferronné/entrée majestueuse.	NULL	2 - Demeure
243	Croix	Socle et croix en granite.	Petit patrimoine à préserver	8 - Croix



Secteur n°4



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements

Description des bâtiments du secteur n°4

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
135	Logis , puits	Anciennes bâtisses entrepôt/ logis restauré en logement. Deux bâtisses jumellées accolées par la façade. Toitures à deux pentes en tuile.	NULL	1 - Logis / Habitations
136	Logis	Maisonnée en R+1. Toiture classique en tuiles canal. Mur en pierre enduit hourdé à la chaux. Volets bois peints.	NULL	1 - Logis / Habitations
137	Croix	Croix en métal avec imitation de lierre y grim pant. Socle et deux piliers maçonnés.	Petit patrimoine à préserver	8 - Croix
138	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Entrée portail avec piliers maçonnés habillés de briques, belle allée cavalière plantée.	NULL	2 - Demeure
139	Logis et Four à pain	Petite maisonnée de plein pied - toiture classique - mur en pierre hourdé à la chaud - four à pain accolé sur une habitation de forme circulaire	NULL	1 - Logis / Habitations
140	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques	NULL	2 - Demeure
141	Ensemble de logis	Maisonnées accolées, Volume en R+1 , toitures classiques. Présence d'une croix de St André sur la façade principale. Menuiseries PVC, volets bois peints. Enduits côté rue refaits avec habillage des encadrements non traditionnelle.	NULL	5 - Ensemble
142	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques, avec des baies à petits meneaux et des volets bois persiennés.Deux bâtisses sur la propriété: la demeure, et son annexe.	NULL	2 - Demeure
143	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques, avec des baies à petits meneaux et des volets bois persiennés.Deux bâtisses sur la propriété: la demeure, et son annexe.	NULL	2 - Demeure
144	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques, avec des baies à petits meneaux et des volets bois persiennés.Deux bâtisses sur la propriété: la demeure, et son annexe.	NULL	2 - Demeure
145	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques, avec des baies à petits meneaux et des volets bois persiennés.Deux bâtisses sur la propriété: la demeure, et son annexe.	NULL	2 - Demeure
146	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques, avec des baies à petits meneaux et des volets bois persiennés.Deux bâtisses sur la propriété: la demeure, et son annexe.	NULL	2 - Demeure
147	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques, avec des baies à petits meneaux et des volets bois persiennés.Deux bâtisses sur la propriété: la demeure, et son annexe.	NULL	2 - Demeure
163	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets persiennes bois peints. Fenêtres à petits meneaux.	NULL	2 - Demeure
164	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets persiennes bois peints. Fenêtres à petits meneaux.	NULL	2 - Demeure
166	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets persiennes bois peints. Fenêtres à petits meneaux.	NULL	2 - Demeure
167	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets persiennes bois peints. Fenêtres à petits meneaux.	NULL	2 - Demeure
168	Logis	Bâtisse en R+1, toiture classique, murs peints. Habillage des angles et encadrements des fenêtres en briques. Implantation perpendiculaire par le pignon sur rue.	NULL	1 - Logis / Habitations
249	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques	NULL	2 - Demeure



Secteur n°5



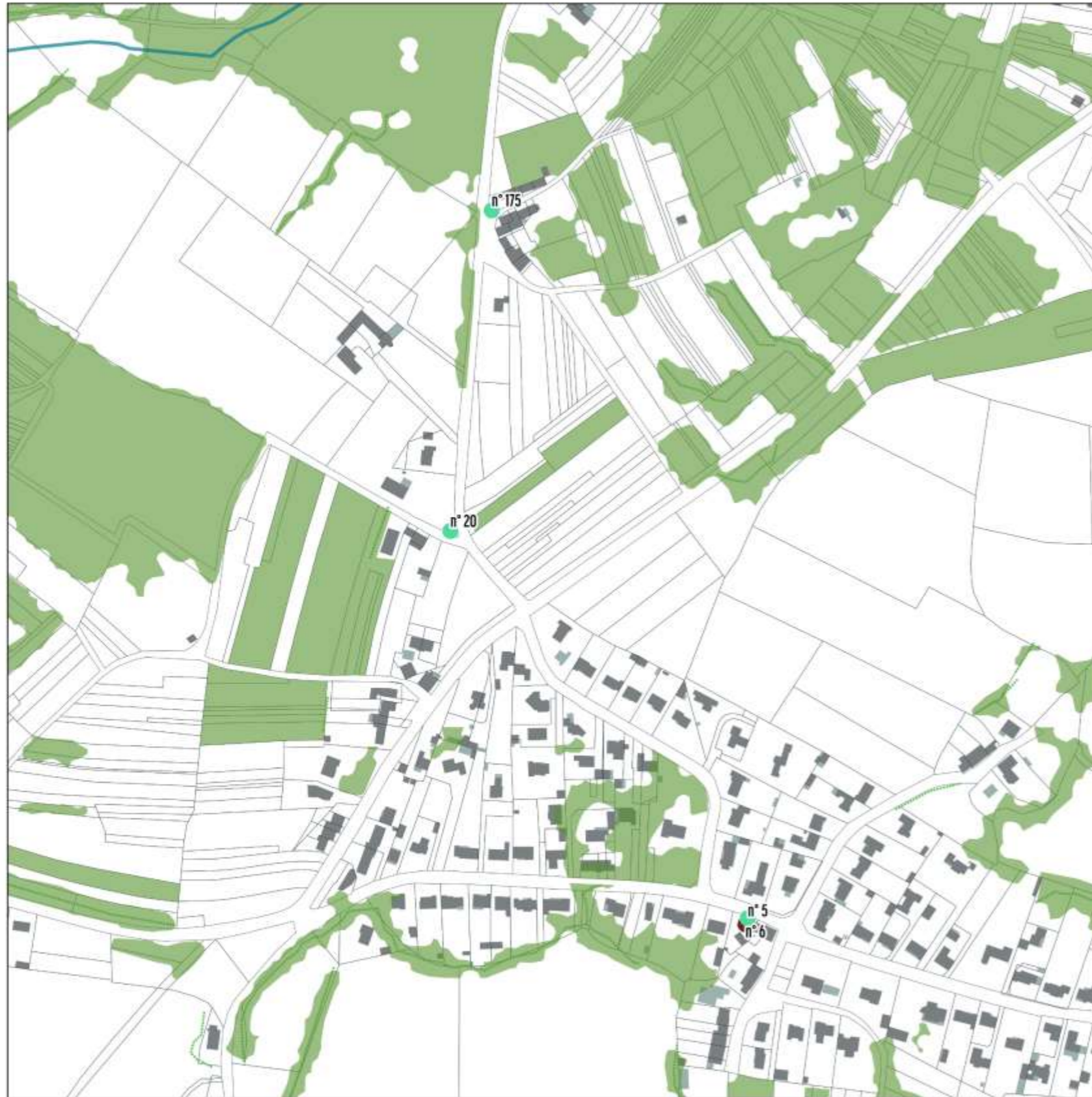
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°5

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
50	Habitation/entrepôt	Habitation R+C, murs enduits, chambranles en pierre de taille et brique, toiture deux pentes en tuile, cheminées en brique, lucarne, muret + annexe	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
51	Habitation/entrepôt	Habitation R+C, murs enduits, chambranles en pierre de taille et brique, toiture deux pentes en tuile, cheminées en brique, lucarne, muret + annexe	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
149	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
150	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
151	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
152	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
153	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
154	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
155	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
156	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
157	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
158	Château de la Rairie et sa métairie	Inscription du château aux monuments historiques par arrêté du 23 janvier 1989	NULL	3 - Château
159	Croix	Croix en métal finement travaillé, ajourée. Socle maçonné.	Petit patrimoine à préserver	8 - Croix
162	Croix	Croix métallique, finement travaillée / Socle maçonnée et enduit abritant une niche à statue.	Petit patrimoine à préserver, à mettre en valeur.	8 - Croix



Secteur n°6



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°6

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
5	Puit	Puit	NULL	9 - Puit
6	Ensemble de logis accolés	Belle ensemble de petits logis accolés de plein pied. Toitures classiques avec génoises /Beaux murs en pierres apparentes hourdés à la chaux. / Présence de belles pierres de schiste et de pierre de taille en granite notamment au niveau des angles /	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	5 - Ensemble
20	Puit	Puit	NULL	9 - Puit
175	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal. /	Petit patrimoine à préserver, à mettre en valeur.	9 - Puit



Secteur n°7



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°7

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
173	Ensemble de bâtisse, Chais	Grande bâtisse simple, utilisée pour l'exploitation viticole. Grandes portes métallique coulissantes. / Toitures classiques deux pentes en amiante, petites ouvertures	NULL	5 - Ensemble
198	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal. / Rebord avec enduit	Petit patrimoine à préserver	9 - Puit
255	Murets	Muret pierre , moellons disparates	Isolément de clôture de qualité à préserver	10 - Murets
256	Murets	Muret pierre , moellons disparates	Isolément de clôture de qualité à préserver	10 - Murets



Secteur n°8



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°8

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
122	Ensemble de logis	Ensemble de maisonnées, habitations accolées en coeur de hameau, architecture traditionnelle. Porte bois peinte avec un bel exemple de linteau cintré en schiste	Détail architectural de qualité à préserver.	5 - Ensemble
123	Petite demeure/ maison bourgeoise	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques. / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre bois peints. / Décors discrets sur les façades: habillage des angles en brique, /	La disparition des volets bois appauvri les façades abîmées / Enceinte muret à préserver.	2 - Demeure
124	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal. / Rebords du mur recouvert d'un enduit	Petit patrimoine à préserver	9 - Puit
125	Ensemble de logis	Maisonnées accolées, Volume en R+1, toitures classiques. / Enduit à la chaux, linteau bois, menuiseries bois ou aluminium récentes.	Très belle façade principale exposée Sud/ végétation à préserver. / Petits espaces semis-privés à préserver	5 - Ensemble
126	Ensemble de logis	Petite maisonnée de plein pied, toiture classique, enduit clair, encadrement des baies en brique / appentis sur pignon en pierre, (soue à cochon?). Linteau et menuiseries bois.	Disposition en alignement typique	5 - Ensemble
127	Ensemble logis	Détail de pignon d'un logis (habitation), Mur en pierre enduit ciment, porte d'entrée en partie rebouchée, cintrée linteau schiste	NULL	5 - Ensemble
128	Ensemble logis	Détail de pignon d'un logis (habitation), Mur en pierre enduit ciment, porte d'entrée en partie rebouchée, cintrée linteau schiste	NULL	5 - Ensemble
129	Puits (sur le domaine public)	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal. /	Petit patrimoine à préserver	9 - Puit
130	Chais, atelier, entrepôt	Ensemble de trois bâtisses accolées: deux ateliers en parpaings et une grange/chais au centre. / Toitures mono-pentes en tôle, et tuile canal. Murs en moellons/briques enduits au ciment. /	Ensemble vétuste et présentant un mélange de matériaux disparates. / Ensemble vétuste et présentant un mélange de matériaux disparates.	4 - Chais
131	Ensemble de logis	Deux maisonnées en R+1 accolées et un appentis. / Toitures deux pentes en ardoise, avec génoises, une souche de cheminée en brique./Mur en pierre hourdé à la chaux,baies et portes en PVC blancs, volets bois peints en partie conservés.	Belle exemple de toiture à génoise / bâtiment le plus présentant une génoise à trois niveaux.	5 - Ensemble
132	Murets	Muret en pierre sèche, plaques de schiste.	Belle enceinte	10 - Murets
133	Ensemble de logis	Deux maisonnées en R+1 accolées et un appentis. / Toitures deux pentes en ardoise, avec génoises, une souche de cheminée en brique./Mur en pierre hourdé à la chaux,baies et portes en PVC blancs, volets bois peints en partie conservés.	Belle exemple de toiture à génoise / bâtiment le plus présentant une génoise à trois niveaux.	5 - Ensemble
134	Croix (sur le domaine public)	Croix et socle en parti en béton et ciment (?)	NULL	8 - Croix
169	Ateliers, entrepôts	Porte et linteaux en bois.	NULL	7 - Autres bâtiments



Secteur n°9



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°9

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
85	Habitation	Habitation R, murs enduits, chambranles en briques, corniche, volets en bois, toiture deux pentes en tuiles, cheminée en brique, ferronnerie	NULL	1 - Logis / Habitations
148	Equipement	Equipement R+1, murs en moellons, linteau en bois, toiture deux pentes en tuile	Ensemble harmonieux, élément isolé	7 - Autres bâtiments
169	Ateliers, entrepôts	Porte et linteaux en bois.	NULL	7 - Autres bâtiments
205	Ateliers, entrepôts	Volume simple, de plein-pied, toiture classique, murs en pierre enduits ciment. / Porte et linteaux en bois.	Bâtisse servant d'atelier/entrepôts pour l'activité viticole	7 - Autres bâtiments
262	Croix	Croix en granite	Petit patrimoine à valoriser	8 - Croix



Secteur n°10



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°10

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
2	Oratoire	Petit patrimoine à préserver	Petit patrimoine à préserver	11 - Autres petit patrimoine
3	Croix	Socle et croix en granite.	Petit patrimoine à valoriser	8 - Croix
52	Habitation	Habitation R+1, cheminées en briques, murs enduits, balcons, toiture en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
53	Habitation	Habitation R+1, volet en bois, murs enduits, muret de pierre, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
54	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en briques et pierre de taille, toiture deux pentes en tuiles, cheminées en brique	NULL	1 - Logis / Habitations
55	Garage	NULL	Garage R, murs en moellons, linteau en bois, toiture deux pentes en tuiles refaite	7 - Autres bâtiments
56	Habitation	Habitation R+1, deux volumes accolés, murs enduits, chambranles en briques, toiture deux pentes en tuiles, cheminées en brique	NULL	1 - Logis / Habitations
57	Habitation	Habitation R+1, murs en moellon, linteau en bois, toiture deux pentes en tuiles	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
58	Habitation	Habitation R+1+C, murs enduits, chambranles en pierre de taille, corniche en pierre, toiture particulière en ardoise, cheminée en brique, lucarne	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
59	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, corniche en briques, toiture deux pentes en tuiles	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
60	Habitation	Habitation R+1, cheminées en briques, murs enduits, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
61	Maison paroissiale	Maison paroissiale R+1, murs enduits, chambranles en brique, corniche en brique, toiture deux pentes en tuiles, volet en bois	NULL	7 - Autres bâtiments
62	Services techniques	Equipement R+1, plusieurs volumes accolés, murs enduits, chambranles et corniche en pierre de taille et/ou brique, toiture deux pentes et en pavillon en ardoises, cheminées en brique	Bel ensemble	7 - Autres bâtiments
64	Habitation	Habitation R, murs enduits, chambranles en briques, corniche en brique, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
65	Habitation	Habitation R, murs enduits, chambranles en briques, corniche en brique, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
66	Habitation	Habitation R+1, deux volumes accolés façade et pignon sur rue, murs enduits, chambranles et corniche en brique, volets en bois, toiture deux pentes en tuiles, cheminée en brique	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
67	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en pierre de taille corniche en brique, volets en bois, toiture deux pentes en tuiles, ferronnerie et parc	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
70	Habitation/Garage	Volume en R+1, murs en moellons, chambranles en brique et linteau en bois, corniche en brique, toiture deux pentes en tuiles	Ensemble harmonieux à valoriser	1 - Logis / Habitations
71	Habitation	Habitation R+1+C, murs gros appareillage, corniche en pierre, toiture deux pentes en ardoises	NULL	1 - Logis / Habitations
72	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en pierre de taille, chaînage en pierre de taille et brique, cheminées en brique, corniche en pierre, toiture deux pentes, lucarne	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
73	Habitation	Habitation R+1, chambranles et chaînages en pierre de taille, corniche en pierre, volets en bois, toiture deux pentes en tuiles, cheminée en brique	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
74	Habitation	Habitation R+1, volets en bois, toiture en tuiles, pergola	NULL	1 - Logis / Habitations
75	Habitation	Habitation R+1, toiture une pente en ardoises, cheminée en brique	NULL	1 - Logis / Habitations
76	Habitation	Habitation R+1+C, murs enduits, lucarnes, toiture particulière en ardoise	NULL	1 - Logis / Habitations
77	Habitation	Habitation R+1+C, chambranles et chaînages en pierre de taille, corniche en pierre de taille, cheminées en briques, lucarne, toiture deux pentes en ardoises	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
80	Eglise	Eglise1, murs enduits et chaînage en pierre de taille, toiture en ardoise, corniche et ouvertures particulières	Ensemble harmonieux	7 - Autres bâtiments
81	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en briques, toiture à plusieurs pentes en ardoise	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
82	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en briques, toiture à plusieurs pentes en ardoise	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
83	Habitation	Habitation R+1+C, chambranles en pierre de taille, corniche en pierre, cheminées en briques, lucarnes, toiture deux pentes en ardoises	Bel ensemble	1 - Logis / Habitations
84	Habitation	Habitation R+1, toiture en tuiles, murs enduits	NULL	1 - Logis / Habitations
86	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, toiture deux pentes en tuiles, corniche en pierre de taille	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	1 - Logis / Habitations
87	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en briques et pierre de taille, toiture deux pentes en tuiles, fenêtre particulières et cheminées en brique	NULL	1 - Logis / Habitations
88	Habitation	Habitation R+1, un volume principal avec un secondaire accolé, toiture deux pentes en tuiles, chambranles en briques	NULL	1 - Logis / Habitations
89	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, corniche en pierre de taille, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations

90	Habitation	Habitation R+1, un volume principal avec un secondaire accolé, toiture deux pentes en tuiles et ardoise, cheminées en brique, enduit foncé	Ensemble harmonieux à valoriser	1 - Logis / Habitations
91	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en pierre de taille, corniche en bois, toiture deux pentes en tuiles	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	1 - Logis / Habitations
92	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles et chainage en pierre de taille, cheminées en brique, corniche en pierre de taille, porte cochère, toiture deux pentes	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	1 - Logis / Habitations
93	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en pierre de taille, cheminées en brique, corniche en pierre de taille, toiture deux pentes	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	1 - Logis / Habitations
94	Habitation	Habitation R+1+C, murs enduits, chambranles en pierre de taille, cheminées en brique, corniche en pierre de taille, lucarne, toiture deux pentes	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	1 - Logis / Habitations
95	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en brique, toiture deux pentes en tuiles	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
96	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
99	Garage/Grange	Mur en moellon, linteau et porte peinte en bois, toiture en tuiles	Ensemble harmonieux, élément isolé	6 - Grange
100	Habitation	Habitation R, murs enduits, chambranles en briques, toiture deux pentes en tuiles, mur de clôture en pierre	NULL	1 - Logis / Habitations
101	Habitation	Habitation R+1, murs en moellons, chambranles en briques et pierre de taille, chainage en brique, toiture deux pentes en tuiles	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
102	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, chambranles en briques, corniche en bois, toiture deux pentes en tuiles	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
103	Habitation	Habitation R, murs enduits, chambranles en briques, toiture deux pentes en tuiles, mur de clôture en pierre	NULL	1 - Logis / Habitations
105	Habitation/Garage	Habitation R+1, murs enduits, chambranles et chainages en pierre de taille, toiture deux pentes en ardoise, corniche en pierre de taille	NULL	1 - Logis / Habitations
106	Habitation	Habitation R, murs enduits, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
107	Habitation	Habitation R, murs enduits, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
108	Habitation	Habitation R, murs enduits, toiture deux pentes en tuiles, chambranles en pierre de taille	NULL	1 - Logis / Habitations
109	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
110	Château	Château de la Pigossière en R+2, toiture ardoise, cheminées particulières en brique	Ensemble bâti d'exception	3 - Château
111	Château	Château de la Pigossière en R+2, toiture ardoise, cheminées particulières en brique	Ensemble bâti d'exception	3 - Château
170	Bâtiment	Bâtiment R, murs en moellons, toiture une pente en tuiles, escalier extérieur en pierre	NULL	7 - Autres bâtiments
201	Habitation	Habitation R, murs enduits, chambranles en briques, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
244	Habitation/commerce	Habitation R+1+C, corniche en briques, cheminées en briques, toiture en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
245	Habitation	Habitation R+1, cheminées en briques, toiture en tuiles, linteau en bois, murs enduits	NULL	1 - Logis / Habitations
246	Habitation	Habitation R+1, toiture en tuiles, murs enduits	NULL	1 - Logis / Habitations
247	Habitation	Habitation R+1, murs enduits, volets en bois, corniche en pierre, toiture deux pentes en tuiles	Ensemble harmonieux	1 - Logis / Habitations
252	Habitation	Habitation R+1, murs en moellons enduits, corniche en pierre, toiture deux pentes en tuiles, cheminées en brique, volet en bois	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	1 - Logis / Habitations
257	Mairie	Equipement R+1, murs enduits, cheminées	NULL	7 - Autres bâtiments



Secteur n°11



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements

Description des bâtiments du secteur n°11

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
7	Ensemble de logis accolés, puits	Maisonnées accolées, Volume en R+1 , toitures classiques. Enduit ciment peint. Volets, menuiseries bois peints.	Silhouette harmonieuse et rythmée.	5 - Ensemble
8	Chais, cellier, entrepôt	Grandes bâtisses simples jumelles accolées, utilisées pour l'exploitation agricole/viticole .	Volumétrie/gabarit représentatif des bâtisses agricoles/viticoles.	4 - Chais
9	Chais, cellier, entrepôt	Grandes bâtisses simples jumelles accolées, utilisées pour l'exploitation agricole/viticole .	Volumétrie/gabarit représentatif des bâtisses agricoles/viticoles.	4 - Chais
160	Puits (sur le domaine public)	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal.	Petit patrimoine à préserver	9 - Puit
161	Ensemble de corps de ferme	Volume simple, toiture en tôle, murs en pierre enduits ciment.	Agrafes métalliques sur la façades (réseaux aériens)	5 - Ensemble
186	Corps de ferme/granges/entrepôt/four	Deux bâtisses simples. Une habitation de plein pied et un entrepôt/ chais. Présence d'un four à pain sur un pignon.	Ensemble harmonieux, four et chai à préserver	7 - Autres bâtiments
187	Habitation	Habitation R+1, un volume principal avec un secondaire accolé, toiture deux pentes en tuiles rondes, enduit clair	Bel ensemble, teintes des façades à préserver	1 - Logis / Habitations
188	Cabanon, puits/borderie	Petite bâtisse, mur en moellon pierre, linteau et porte peinte en bois, toiture d'origine remplacée par de la tôle	Petit patrimoine, élément isolé	7 - Autres bâtiments
264	Chemin de fer	Ancien passage du chemin de fer	Petit patrimoine à préserver	11 - Autres petit patrimoine



Secteur n°12



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements

Description des bâtiments du secteur n°12

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
176	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal.	Petit patrimoine à préserver	9 - Puit
177	Chais /granges/entrepôt/borderie	Bâtisse simple de plein-pied, présentant les principales caractéristiques des chais/entrepôt d'exploitation viticole. Génoise . /Mur en pierre hourdé présentant une courbe dans un des angle, probablement pour le passage de voitures/carrioles/charr	Bâtiment appartenant à un ensemble organisé en U.	4 - Chais
178	Chais /grange/entrepôts/longères	Ensemble de petites bâtisses simples accolées, utilisées pour l'exploitation viticole.	NULL	4 - Chais
179	Chais /grange/entrepôts/longères	Ensemble de petites bâtisses simples accolées, utilisées pour l'exploitation viticole.	NULL	4 - Chais
180	Chais /grange/entrepôts/longères	Ensemble de petites bâtisses simples accolées, utilisées pour l'exploitation viticole.	NULL	4 - Chais
181	Chais /grange/entrepôts/longères	Ensemble de petites bâtisses simples accolées, utilisées pour l'exploitation viticole.	NULL	4 - Chais
182	Chais /grange/entrepôts/longères	Ensemble de petites bâtisses simples accolées, utilisées pour l'exploitation viticole.	NULL	4 - Chais
183	Chais /grange/entrepôts/longères	Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes parfois en tôles (second intervention), volets et portes en bois peint, présence d'un linteau bois et d'encadrement en brique.	Matériau non noble qui impacte sur la qualité de l'ensemble.	4 - Chais
184	Chais /grange/entrepôts/longères	Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes parfois en tôles (second intervention), volets et portes en bois peint, présence d'un linteau bois et d'encadrement en brique.	Matériau non noble qui impacte sur la qualité de l'ensemble.	4 - Chais
185	Chais/entrepôts/granges	Bâtisse simple de plein pied, présentant les principales caractéristiques des chais/entrepôt d'exploitation viticole. / Toiture à deux pentes en tuiles rondes, plusieurs portes bois peintes sur les façades et pignons,	Enduits défraîchis, menuiseries bois abîmées. La bâtisse est simple et représentative des constructions utilisées comme chais.	4 - Chais
189	Maison de maître/habitation, annexe, puits	Habitation de maître, R+1, toiture à croupe en ardoise 4 pentes.	Bâtisse de volumétrie simple, légèrement en retrait du coeur de hameau	1 - Logis / Habitations
211	Chais /grange/entrepôts/longères	Ensemble de petites bâtisses simples accolées, utilisées pour l'exploitation viticole.	NULL	4 - Chais
212	Chais /grange/entrepôts/longères	Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes parfois en tôles (second intervention), volets et portes en bois peint, présence d'un linteau bois et d'encadrement en brique.	Matériau non noble qui impacte sur la qualité de l'ensemble.	4 - Chais
213	Chais /grange/entrepôts/longères	Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes parfois en tôles (second intervention), volets et portes en bois peint, présence d'un linteau bois et d'encadrement en brique.	Matériau non noble qui impacte sur la qualité de l'ensemble.	4 - Chais
214	Chais /grange/entrepôts/longères	Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes parfois en tôles (second intervention), volets et portes en bois peint, présence d'un linteau bois et d'encadrement en brique.	Matériau non noble qui impacte sur la qualité de l'ensemble.	4 - Chais
215	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal.	Emplacement à valoriser, joli forme de potence.	9 - Puit
216	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal.	Emplacement à valoriser, joli forme de potence.	9 - Puit
217	Chais /grange/entrepôts/longères	Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes parfois en tôles (second intervention), volets et portes en bois peint, présence d'un linteau bois et d'encadrement en brique.	Matériau non noble qui impacte sur la qualité de l'ensemble.	4 - Chais
218	Chais /grange/entrepôts/longères	Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes parfois en tôles (second intervention), volets et portes en bois peint, présence d'un linteau bois et d'encadrement en brique.	Matériau non noble qui impacte sur la qualité de l'ensemble.	4 - Chais



Secteur n°13



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°13

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
1	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints. Portail ferronné/entrée majestueuse.	Belle demeure possédant un parc arboré. / Enceinte muret de qualité avec des pavillons.	2 - Demeure
200	Four à pain	Four à pain accolé sur le pignon d'une habitation de forme circulaire. Mur en pierre hourdé enduits à la chaux. / Toiture en tuiles rondes / canal.	Petit patrimoine à préserver	11 - Autres petit patrimoine
227	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints. Portail ferronné/entrée majestueuse.	Belle demeure possédant un parc arboré. / Enceinte muret de qualité avec des pavillons.	2 - Demeure
228	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints. Portail ferronné/entrée majestueuse.	Belle demeure possédant un parc arboré. / Enceinte muret de qualité avec des pavillons.	2 - Demeure
229	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints. Portail ferronné/entrée majestueuse.	Belle demeure possédant un parc arboré. / Enceinte muret de qualité avec des pavillons.	2 - Demeure
230	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints. Portail ferronné/entrée majestueuse.	Belle demeure possédant un parc arboré. / Enceinte muret de qualité avec des pavillons.	2 - Demeure
254	Chais / granges / cellier	Grande bâtisse simple, utilisée pour l'exploitation viticole. Grande porte métallique coulissante. / Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes, petites ouvertures volets et portes en bois peint, présence de linteaux bois.	NULL	4 - Chais



Secteur n°14



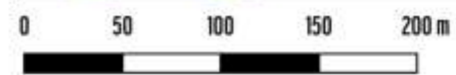
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



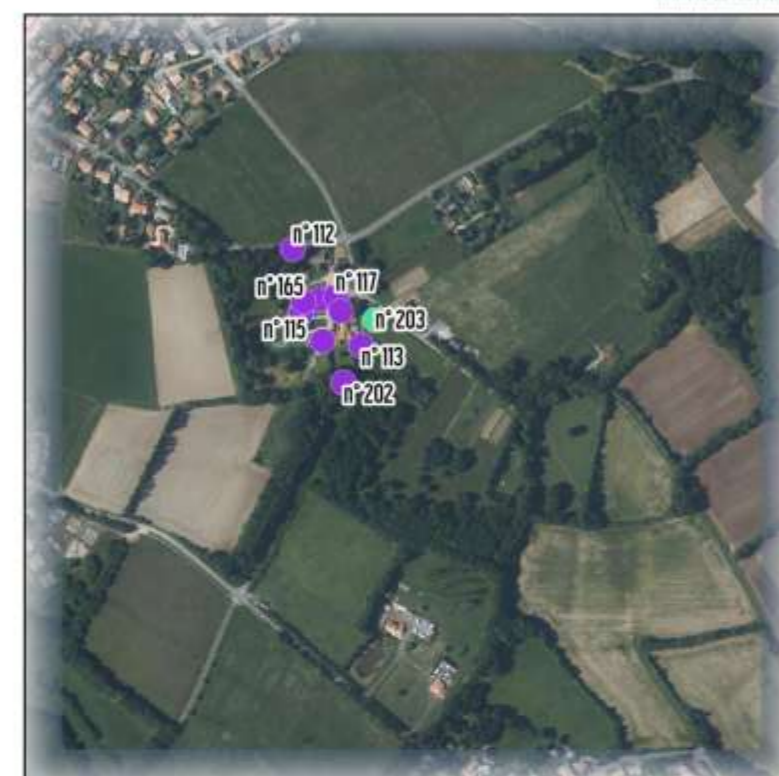
Description des bâtiments du secteur n°14

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
119	Habitation	Habitation R, murs en moellons enduits, chambranles en brique, toiture deux pentes en tuiles	NULL	1 - Logis / Habitations
120	Habitation	Habitations R, murs enduits ou en moellons, toiture deux pentes en tuile	Ensemble harmonieux à valoriser	1 - Logis / Habitations
121	Habitation	Habitations R, murs enduits ou en moellons, toiture deux pentes en tuile	Ensemble harmonieux à valoriser	1 - Logis / Habitations
263	Moulin	Moulin intégré à une construction	NULL	7 - Autres bâtiments



Secteur n°15



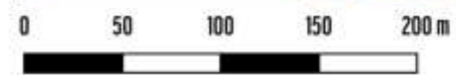
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°15

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
112	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
113	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
114	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
115	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
116	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
117	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
118	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
165	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
202	Château, murets d'enceinte	Château du Plessis, monument inscrit monument historique par arrêté le 11 avril 1975 pour ses façades et ses toitures.	Très belle demeure à considérer	3 - Château
203	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre enduit, belle potence travaillée en métal.	Petit patrimoine à préserver, très visible	9 - Puit



Secteur n°16



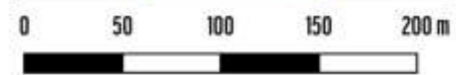
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°16

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
10	Logis simple	Volume annexe présentant des dégradations sur les enduits (pierre apparentes)	NULL	1 - Logis / Habitations
11	Chais / granges	Bâtisses jumelles accolées, toitures à deux pentes en tuiles rondes, génoises	Ensemble de chais/granges gémellaires, volumétrie à conserver	4 - Chais
12	Chais / granges	Bâtisses jumelles accolées, toitures à deux pentes en tuiles rondes, génoises	Ensemble de chais/granges gémellaires, volumétrie à conserver	4 - Chais
13	Logis simple	Volume annexe présentant des dégradations sur les enduits (pierre apparentes)	NULL	1 - Logis / Habitations
14	Logis simple	Volume annexe présentant des dégradations sur les enduits (pierre apparentes)	NULL	1 - Logis / Habitations
15	Logis simple	Volume annexe présentant des dégradations sur les enduits (pierre apparentes)	NULL	1 - Logis / Habitations
16	Puits	Puits de plan circulaire, non couvert avec un mur de margelle en pierre, potence en métal.	Petit patrimoine à préserver	9 - Puit
19	Maison de ville, entrepôts	Volumétrie en R+1, façade sud ordonnancée, décors angle de chaînage et encadrement de baies, débord de toiture /Toiture à croupe en ardoise 4 pentes,façade enduite teinte claire, fenêtres/volets persiennés/porte en bois peints de couleurs bleu	Maison urbaine présentant une composition de façade soignée (symétrie, tailles des baies...)	1 - Logis / Habitations
22	Petites maisons de ville accolées	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. Toiture classique avec le beau détail de génoise,volets portes en PVC, enduit ciment, remaniement des baies, un linteau bois/garage	Attention au choix des couleurs de façade et et techniques et choix de matériaux ici employés	1 - Logis / Habitations
27	Petites maisons de ville accolées	Volume en R+1, toiture classique, génoise, habillage brique, enduit ciment, quelques pierres de taille en granit / Façades ordonnancées, fenêtre PVC mais reliquats de volets bois peints	Attention au choix des couleurs de façade et et techniques et choix de matériaux ici employés	1 - Logis / Habitations
28	Croix	Croix et socle en béton, avec Christ	NULL	8 - Croix
29	Logis simple / entrepôt	Volume annexe présentant des dégradations sur les enduits (pierre apparentes)	NULL	1 - Logis / Habitations
30	Maison de maître / habitation	Volumétrie en R+1, façade sud ordonnancée, briques en décor angle de chaînage en arpage, encadrement de baies, débord de toiture génoise en brique	Petits détails de décor et éléments de clôture intéressants (portails ferronnés, et poteaux enduits habillés de briques....)	2 - Demeure
31	Maison de maître / habitation	Volumétrie en R+1, façade sud ordonnancée, briques en décor angle de chaînage en arpage, encadrement de baies, débord de toiture génoise en brique	Petits détails de décor et éléments de clôture intéressants (portails ferronnés, et poteaux enduits habillés de briques....)	2 - Demeure
206	Habitations en bande/entrepôt : chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. / Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. pierre apparente ou badigeon à la chaux pour les bâtisses d'entrepôts.	Volumétrie simple en alignement sur rue, matériaux employés parfois de qualité disparate	1 - Logis / Habitations
207	Habitations en bande/entrepôt : chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. / Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. pierre apparente ou badigeon à la chaux pour les bâtisses d'entrepôts.	Volumétrie simple en alignement sur rue, matériaux employés parfois de qualité disparate	1 - Logis / Habitations
208	Habitations en bande/entrepôt : chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. / Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. pierre apparente ou badigeon à la chaux pour les bâtisses d'entrepôts.	Volumétrie simple en alignement sur rue, matériaux employés parfois de qualité disparate	1 - Logis / Habitations
209	Habitations en bande/entrepôt : chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. / Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. pierre apparente ou badigeon à la chaux pour les bâtisses d'entrepôts.	Volumétrie simple en alignement sur rue, matériaux employés parfois de qualité disparate	1 - Logis / Habitations
210	Habitations en bande/entrepôt : chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. / Maisonnées accolées, Volume en R+1 et en rdc. pierre apparente ou badigeon à la chaux pour les bâtisses d'entrepôts.	Volumétrie simple en alignement sur rue, matériaux employés parfois de qualité disparate	1 - Logis / Habitations
219	Habitation en bande / entrepôt	Volume annexe présentant des dégradations sur les enduits (pierre apparentes) / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes,façade enduite teinte claire, fenêtre PVC blancs	NULL	1 - Logis / Habitations
220	Habitation en bande / entrepôt	Volume annexe présentant des dégradations sur les enduits (pierre apparentes) / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes,façade enduite teinte claire, fenêtre PVC blancs	NULL	1 - Logis / Habitations
221	Habitations en bande/entrepôt:chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et entrepôts/chais / Toiture classique, volets portes en bois peint, présence d'un linteau bois, décor en brique	Volumétrie simple en alignement sur rue. / Attention à la mise en place de matériaux pouvant dénaturer l'ensemble.	1 - Logis / Habitations
222	Habitations en bande/entrepôt:chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et entrepôts/chais / Toiture classique, volets portes en bois peint, présence d'un linteau bois, décor en brique	Volumétrie simple en alignement sur rue. / Attention à la mise en place de matériaux pouvant dénaturer l'ensemble.	1 - Logis / Habitations
223	Habitations en bande/entrepôt:chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et entrepôts/chais / Toiture classique, volets portes en bois peint, présence d'un linteau bois, décor en brique	Volumétrie simple en alignement sur rue. / Attention à la mise en place de matériaux pouvant dénaturer l'ensemble.	1 - Logis / Habitations
224	Habitations en bande/entrepôt:chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et entrepôts/chais / Toiture classique, volets portes en bois peint, présence d'un linteau bois, décor en brique	Volumétrie simple en alignement sur rue. / Attention à la mise en place de matériaux pouvant dénaturer l'ensemble.	1 - Logis / Habitations
225	Habitations en bande/entrepôt:chais	Maisonnées accolées, Volume en R+1 et entrepôts/chais / Toiture classique, volets portes en bois peint, présence d'un linteau bois, décor en brique	Volumétrie simple en alignement sur rue. / Attention à la mise en place de matériaux pouvant dénaturer l'ensemble.	1 - Logis / Habitations



Secteur n°17



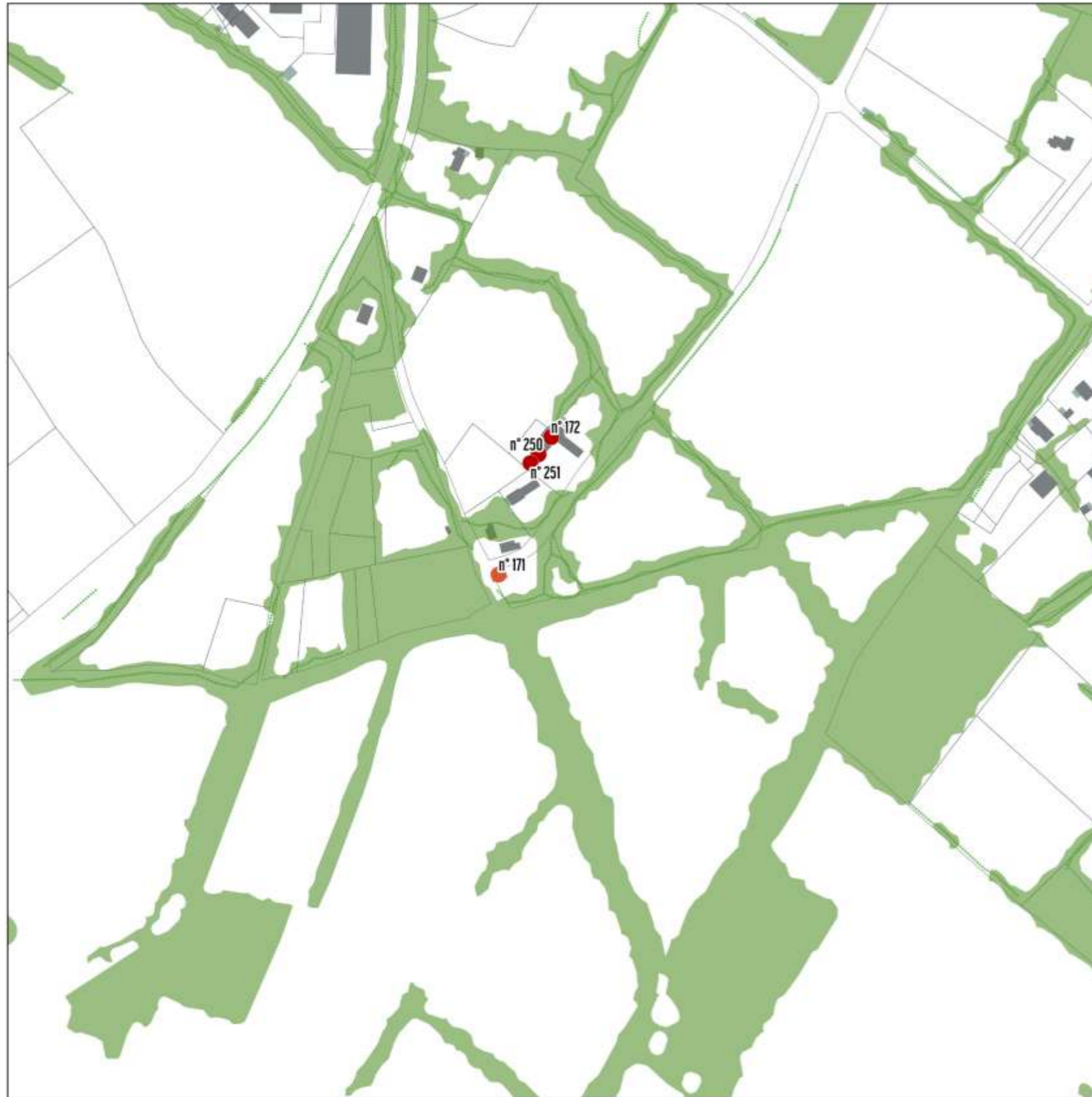
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°17

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
17	Logis	R+1, escalier extérieur donnant accès au logement situé à l'étage. /Volume en R+1, toiture classique, enduit ciment, génoise, baies en PVC	Typologie intéressante de logement accolés/superposés / Ensemble fonctionnant avec de petits espaces publics types cours...	1 - Logis / Habitations
18	Petit logis	Petite bâtisse, mur en moellon pierre, linteau et porte peinte en bois, toiture tuiles	Choix de teinte pour volets bois, intéressant, conservation des façades en l'état préconisée /Élément faisant parti d'un ensemble en fond de rue. Qualité des espaces publics à préserver	1 - Logis / Habitations
41	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints, lucarne.	Belle demeure possédant un parc arboré.	2 - Demeure
42	Ensemble écuries/ granges/porte cochère	Porte cochère de taille importante, baies encadrées de brique, de pierre de tuffeau, et de linteaux bois	Ensemble de belle facture à préserver	5 - Ensemble
43	Ensemble écuries/ granges/porte cochère	Bâtisse organisée en U autour d'une cours intérieure.	Ensemble de belle facture à préserver	5 - Ensemble
44	Commerce/habitation	Baie en anse de panier, décoré de brique. Fenêtre en PVC. Génoise.	La présence de poteaux électrique et de réseaux aériens atténue la qualité de l'ensemble des façades urbaine sur cette section ainsi que sur le reste de la rue.	7 - Autres bâtiments
174	Logis simple	Volume en R+1, toiture classique, enduit ciment, porte linteau fenêtres, et volets bois. Bâtisse simple, présentant une dégradation des enduits et des fissures en façades	NULL	1 - Logis / Habitations



Secteur n°18



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°18

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
171	Petit logis/ atelier	Bâtisse simple, avec une toiture classique. Les murs en pierre ont subi plusieurs interventions d'enduits ciment (linteaux bois existants recouverts).	NULL	1 - Logis / Habitations
172	Chais / granges / cellier	Grandes bâtisses simples de grande volumétrie: R+1 (habitation) et hauteur importante des granges, l'ensemble est, utilisé pour l'exploitation agricole/viticole.	NULL	4 - Chais
250	Chais / granges / cellier	Grandes bâtisses simples de grande volumétrie: R+1 (habitation) et hauteur importante des granges, l'ensemble est, utilisé pour l'exploitation agricole/viticole.	NULL	4 - Chais
251	Chais / granges / cellier	Grandes bâtisses simples de grande volumétrie: R+1 (habitation) et hauteur importante des granges, l'ensemble est, utilisé pour l'exploitation agricole/viticole.	NULL	4 - Chais



Secteur n°19



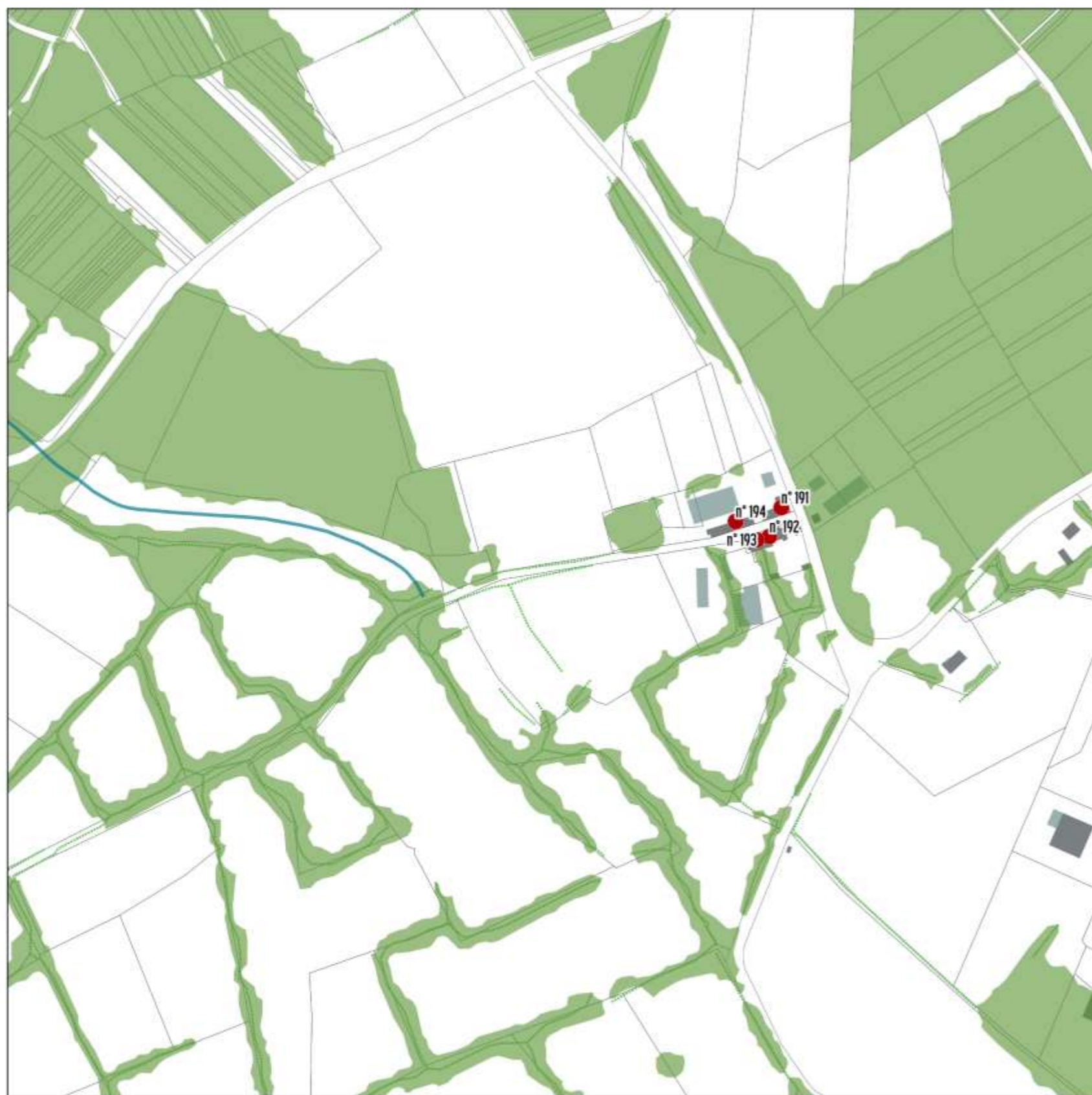
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°19

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
190	Soue à cochon	Soue à cochons en pierre et toiture classique en tuile canal.	Petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur.	11 - Autres petit patrimoine



Secteur n°20



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°20

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
191	Chais/grange et ou ferme avec habitations	Habitation ou grange/chais en R+1, un volume principal avec un secondaire accolé, Caractéristiques architecturales similaires au premier bâtiment / Toiture deux pentes en tuiles rondes, mur en pierre badigeon à la chaux, beaux linteaux en bois	Beaux volumes, restauration des murs intéressante, mais présence de PVC pour les gouttières.	4 - Chais
192	Chais/grange et ou ferme avec habitations	Habitation ou grange/chais en R+1, organisé en longère	Ensemble plutôt harmonieux	4 - Chais
193	Chais/grange et ou ferme avec habitations	Habitation ou grange/chais en R+1, organisé en longère	Ensemble plutôt harmonieux	4 - Chais
194	Chais/grange et ou ferme avec habitations	Habitation ou grange/chais en R+1, un volume principal avec un secondaire accolé, Caractéristiques architecturales similaires au premier bâtiment / Toiture deux pentes en tuiles rondes, mur en pierre badigeon à la chaux, beaux linteaux en bois	Beaux volumes, restauration des murs intéressante, mais présence de PVC pour les gouttières.	4 - Chais



Secteur n°21



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements

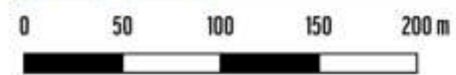
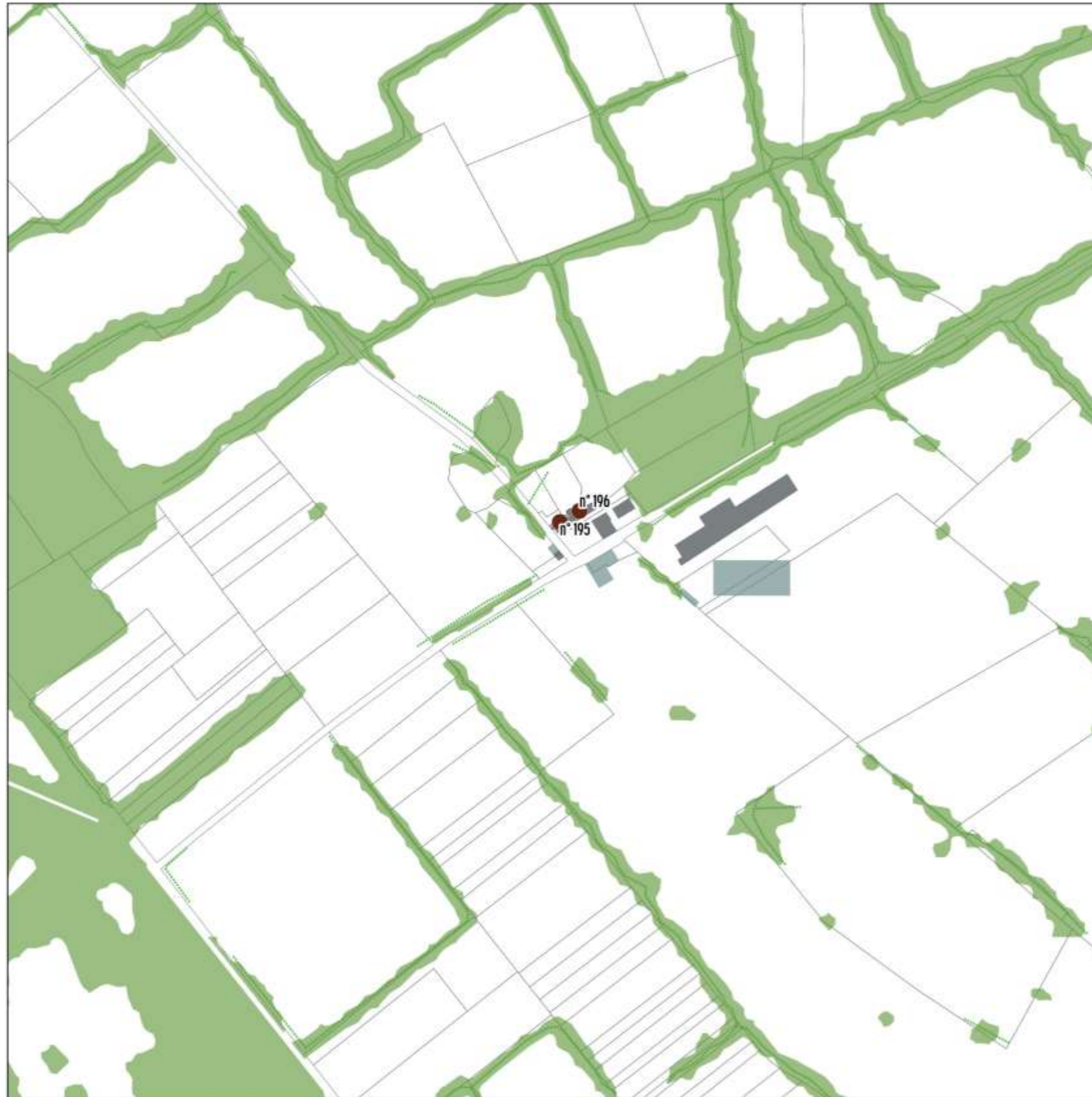


Description des bâtiments du secteur n°21

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
32	Maisonnée	Habitation R+1, un volume principal avec un secondaire accolé, toiture deux pentes en tuiles rondes, génoises, enduit ciment/ Menuiseries bois, bouillies à l'étage.	NULL	1 - Logis / Habitations
33	Habitations en bande/maisonnées	Série de petites maisons de plein pied accolées perpendiculaires au sens de la pente. Toitures classiques, volets portesbois et porte de garage en PVC, enduit ciment, remaniement des baies, un linteau bois	L'ensemble possède un intérêt patrimonial urbain à préserver	1 - Logis / Habitations
34	Habitations en bande/maisonnées	Série de petites maisons de plein pied accolées perpendiculaires au sens de la pente. Toitures classiques, volets portesbois et porte de garage en PVC, enduit ciment, remaniement des baies, un linteau bois	L'ensemble possède un intérêt patrimonial urbain à préserver	1 - Logis / Habitations
35	Habitations en bande/maisonnées	Série de petites maisons de plein pied accolées perpendiculaires au sens de la pente. Toitures classiques, volets portesbois et porte de garage en PVC, enduit ciment, remaniement des baies, un linteau bois	L'ensemble possède un intérêt patrimonial urbain à préserver	1 - Logis / Habitations
36	Habitations en bande/maisonnées	Série de petites maisons de plein pied accolées perpendiculaires au sens de la pente. Toitures classiques, volets portesbois et porte de garage en PVC, enduit ciment, remaniement des baies, un linteau bois	L'ensemble possède un intérêt patrimonial urbain à préserver	1 - Logis / Habitations
37	Ensemble écuries/ granges/porte cochère	Bâtisse organisée en U autour d'une cours intérieure. Porte cochère de taille importante, baies encadrées de brique, de pierre de tuffeau, et de linteaux bois / Toiture en tuiles rondes, murs hourdés à la chaux laissant quelques pierres.	Ensemble de belle facture à préserver.	5 - Ensemble
38	Ensemble écuries/ granges/porte cochère	Bâtisse organisée en U autour d'une cours intérieure. Porte cochère de taille importante, baies encadrées de brique, de pierre de tuffeau, et de linteaux bois / Toiture en tuiles rondes, murs hourdés à la chaux laissant quelques pierres.	Ensemble de belle facture à préserver.	5 - Ensemble
39	Ensemble écuries/ granges/porte cochère	Bâtisse organisée en U autour d'une cours intérieure. Porte cochère de taille importante, baies encadrées de brique, de pierre de tuffeau, et de linteaux bois / Toiture en tuiles rondes, murs hourdés à la chaux laissant quelques pierres.	Ensemble de belle facture à préserver.	5 - Ensemble
40	Ensemble écuries/ granges/porte cochère	Bâtisse organisée en U autour d'une cours intérieure. Porte cochère de taille importante, baies encadrées de brique, de pierre de tuffeau, et de linteaux bois / Toiture en tuiles rondes, murs hourdés à la chaux laissant quelques pierres.	Ensemble de belle facture à préserver.	5 - Ensemble
41	Demeure	Demeure en R+1+combles. Volumétrie et écriture des façades ordonnancées classiques / Toiture à croupe en ardoise 4 pentes, façade enduite teinte claire, fenêtre/volets bois peints, lucarne.	Belle demeure possédant un parc arboré.	2 - Demeure
45	Maisonnées	Deux bâtisses voisines non accolées. Toitures classiques, volumétrie en R+1, génoises / Portes, fenêtres, volets bois peints. Linteaux bois pour l'un, habillage de brique pour l'autre.	Deux bâtis de même gabarits. Relation intéressante avec la topographie/la rue. /Intervention malheureuse de mise à nue des pierres des murs pour le bâti en contrebas.	1 - Logis / Habitations
46	Maisonnées	Deux bâtisses voisines non accolées. Toitures classiques, volumétrie en R+1, génoises / Portes, fenêtres, volets bois peints. Linteaux bois pour l'un, habillage de brique pour l'autre.	Deux bâtis de même gabarits. Relation intéressante avec la topographie/la rue. /Intervention malheureuse de mise à nue des pierres des murs pour le bâti en contrebas.	1 - Logis / Habitations
265	Moulin	Moulin	NULL	7 - Autres bâtiments



Secteur n°22



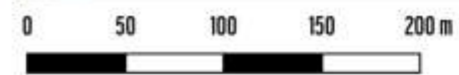
- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°22

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
195	Ensemble de corps de ferme	Ensemble de trois maisonnées accolées, présentant un traitement homogène.	Ensemble récemment restauré, aspect homogène	5 - Ensemble
196	Ensemble de corps de ferme	Ensemble de trois maisonnées accolées, présentant un traitement homogène.	Ensemble récemment restauré, aspect homogène	5 - Ensemble



Secteur n°23



- Catégories des éléments patrimoniaux
- 1 - Logis / Habitations
 - 2 - Demeure
 - 3 - Château
 - 4 - Chais
 - 5 - Ensemble
 - 6 - Grange
 - 7 - Autres bâtiments
 - 8 - Croix
 - 9 - Puit
 - 11 - Autres petit patrimoine
 - 10 - Murets
- Cours d'eau
- Zones de boisements



Description des bâtiments du secteur n°23

Il s'agit des bâtiments protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Si le tableau est vide c'est qu'il n'y avait pas de bâtiments recensés sur ce périmètre.

N°	Eléments	Description	Complément	Typologie
197	Chais / granges / cellier	Grande bâtisse simple, utilisée pour l'exploitation viticole. / Toitures classiques deux pentes en tuiles rondes ,petites ouvertures volets et portes en bois peint, présence de linteaux bois.	NULL	4 - Chais