



Réalisé par :

**G2C Territoires**

Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26, Chemin de Fondeyre

31 200 TOULOUSE

Tél. : 05 61 73 70 50

Fax : 05 61 73 70 59

Courriel : toulouse@altereo.fr



---

# COMMUNE DE LAFRANCAISE

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE (82)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### REGLEMENT ECRIT







# Table des matières

<b>PARTIE 1 : LEXIQUE</b>	<b>5</b>
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>13</b>
<b>PARTIE 3 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
<b>ZONE U</b>	<b>17</b>
SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	18
SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	19
SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	22
SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
<b>ZONE AU</b>	<b>41</b>
SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	42
SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	43
SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	46
SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
<b>ZONE A</b>	<b>61</b>
SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	62
SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	63
SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	65
SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
<b>ZONE N</b>	<b>75</b>
SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	76
SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	77
SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	79
SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	85





# PARTIE 1 : LEXIQUE



## DEFINITIONS

### ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu.

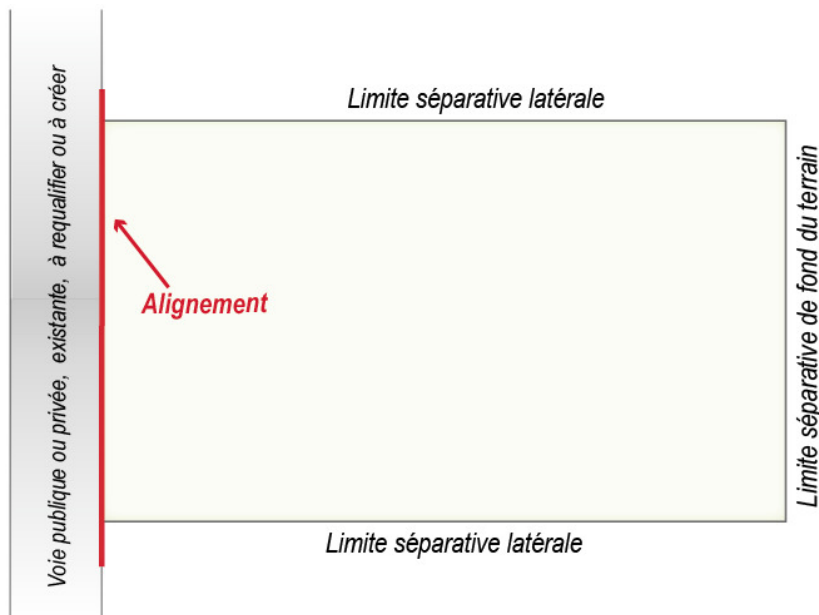
2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



### ANNEXE

1 - Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une emprise au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout du toit implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, etc. (liste non exhaustive) ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

3 - Les piscines soumises à autorisation d'urbanisme constituent des annexes.

4 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.

5 - La destination et la sous-destination des annexes au titre des articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

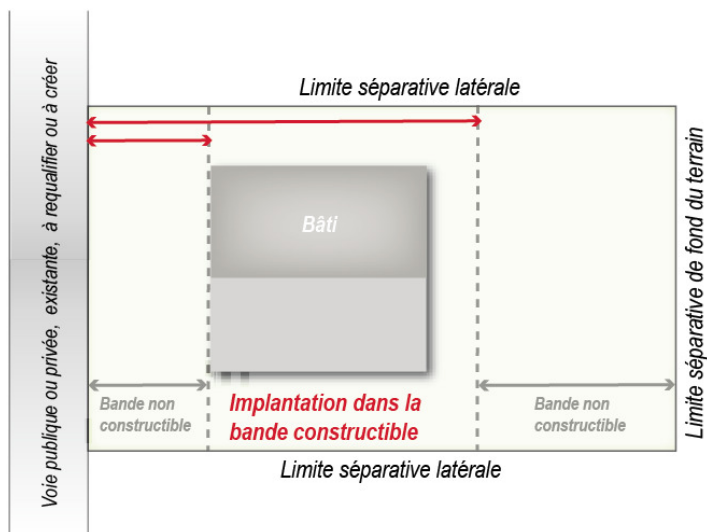
### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

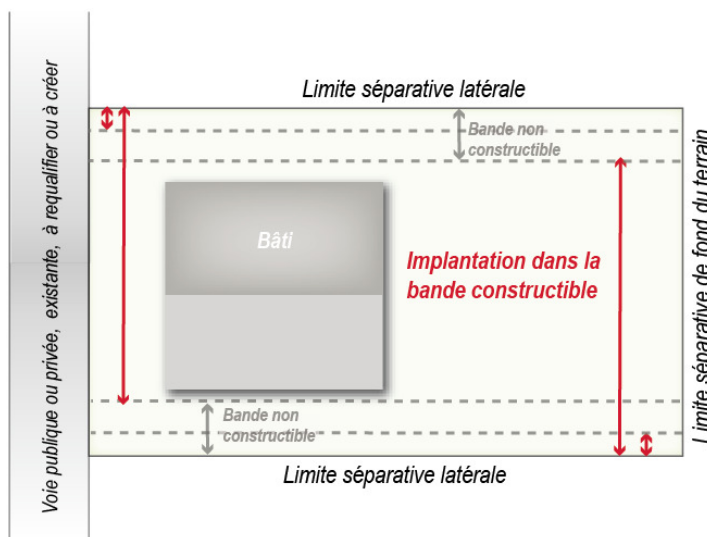
2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

### BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport à l'alignement de la voie ou l'emprise publique



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport aux limites séparatives latérales

## CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des différentes destinations codifiées par le Code de l'Urbanisme. Le changement de destination des constructions est autorisé en zones agricoles et en zones naturelles et forestières pour les bâtiments identifiés au plan de zonage.

## CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

## CLOTURE

- 1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).
- 2 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, quelque soit la zone du PLU.
- 3 - Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

## CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins etc.

## CONTIGU

- 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
- 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.



## DESTINATION ET SOUS-DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

1 - Le règlement du PLU définit des règles de constructibilité et d'occupation du sol des constructions selon leur destination, en accord avec les cinq destinations et vingt sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du présent PLU, et en application de l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n°51).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations et sous-destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination et sous-destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations et sous-destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations et sous-destinations.

## DOMAINE PUBLIC

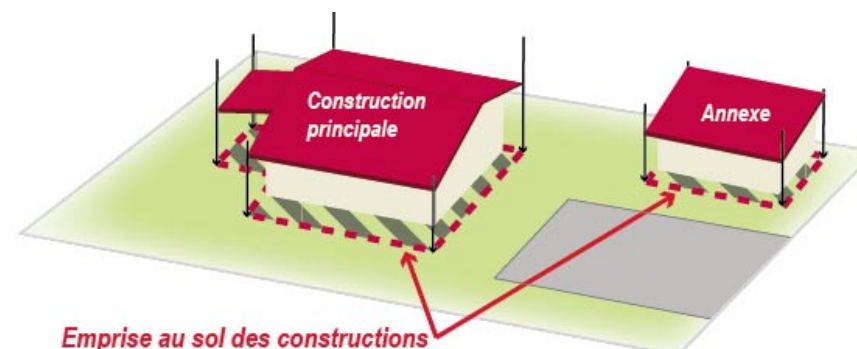
Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

## EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine (soumises à autorisation d'urbanisme) inclus.

2 - Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture sauf s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellement.



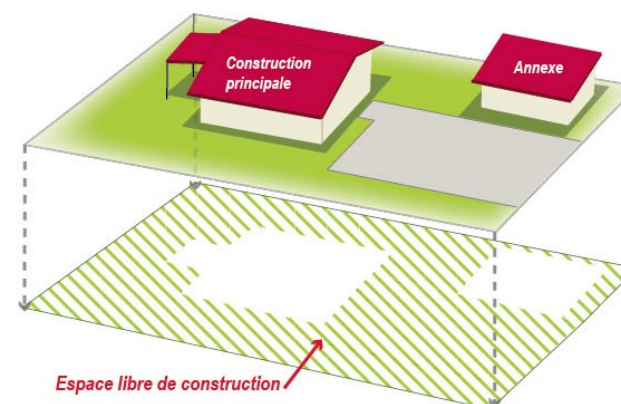
## EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 - Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

## ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.







## ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

## ESPACE PLANTES

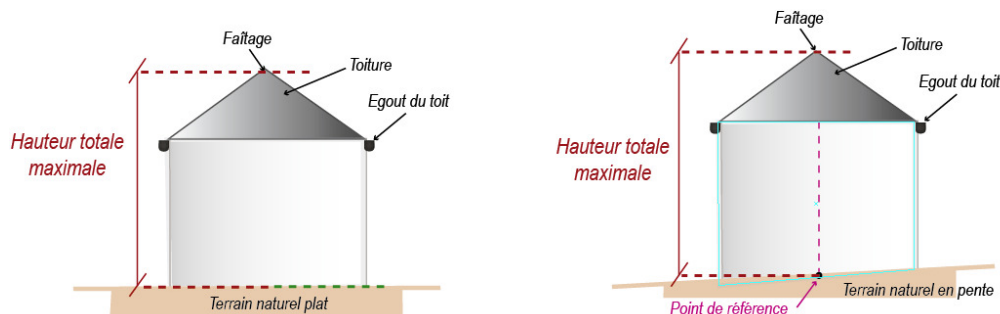
Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

## EXTENSION

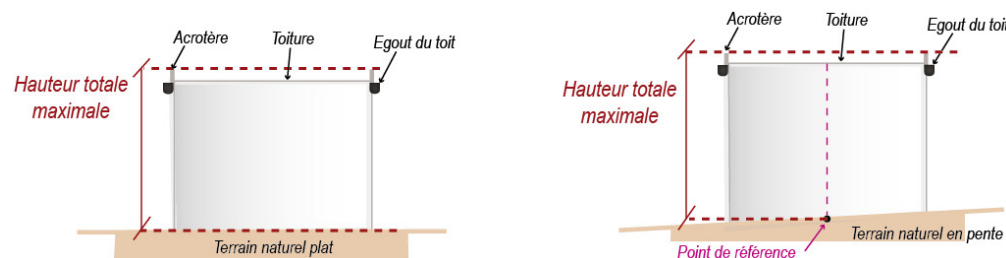
Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

## HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE

1 – Pour les constructions avec une toiture à pente (dont toitures mono-pentes), la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage (pièce supérieure de la toiture).



2 – Pour les toitures terrasses et plates, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de l'acrotère (muret ou élément de façade en bordure de la toiture ou de la terrasse, dans le prolongement des façades de la construction).



3 - Ces normes de hauteur et les règles de hauteurs définies dans le plan général des hauteurs ne s'appliquent pas pour certains éléments et ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité, ainsi que pour les cheminées et autres superstructures.

## IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de secours incendie.

## INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

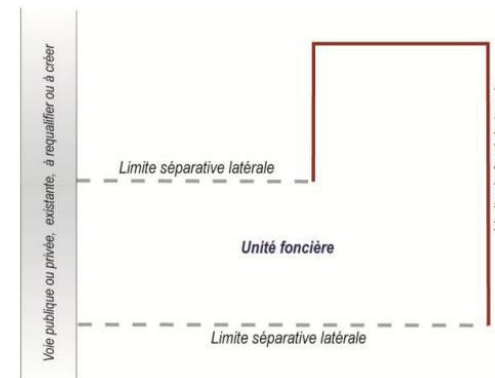
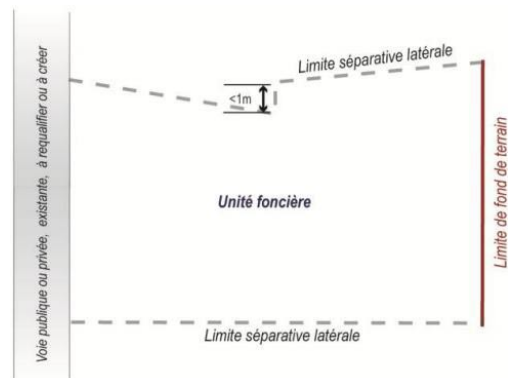
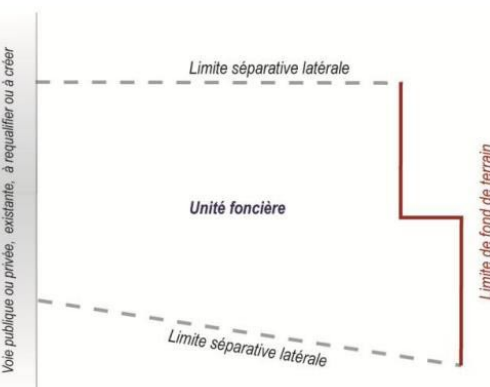
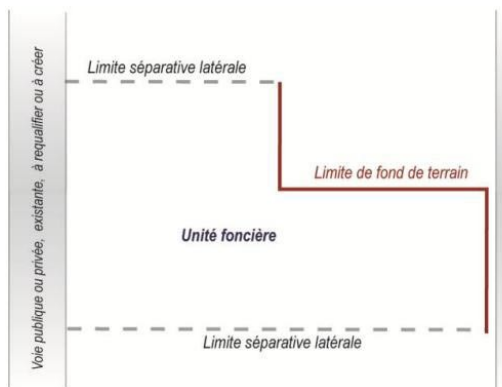
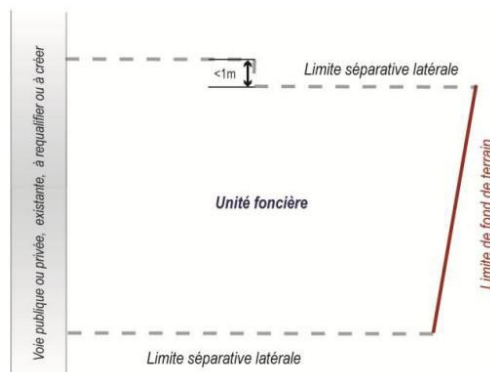
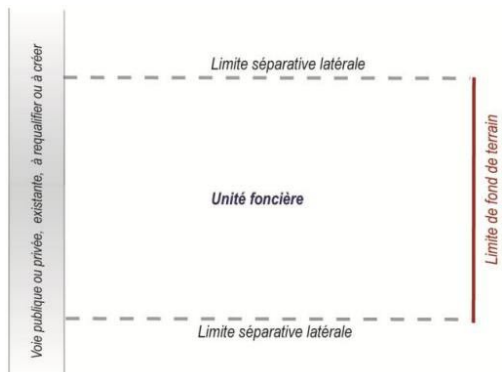
Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

## LIMITE SEPARATIVE

- 1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.
- 2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :
  - les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
  - les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 3 - Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



4 - Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.



## MOBIL-HOME

Sont considérés comme des mobil-homes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

## OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

## PIGNON (VOIR FAÇADE)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

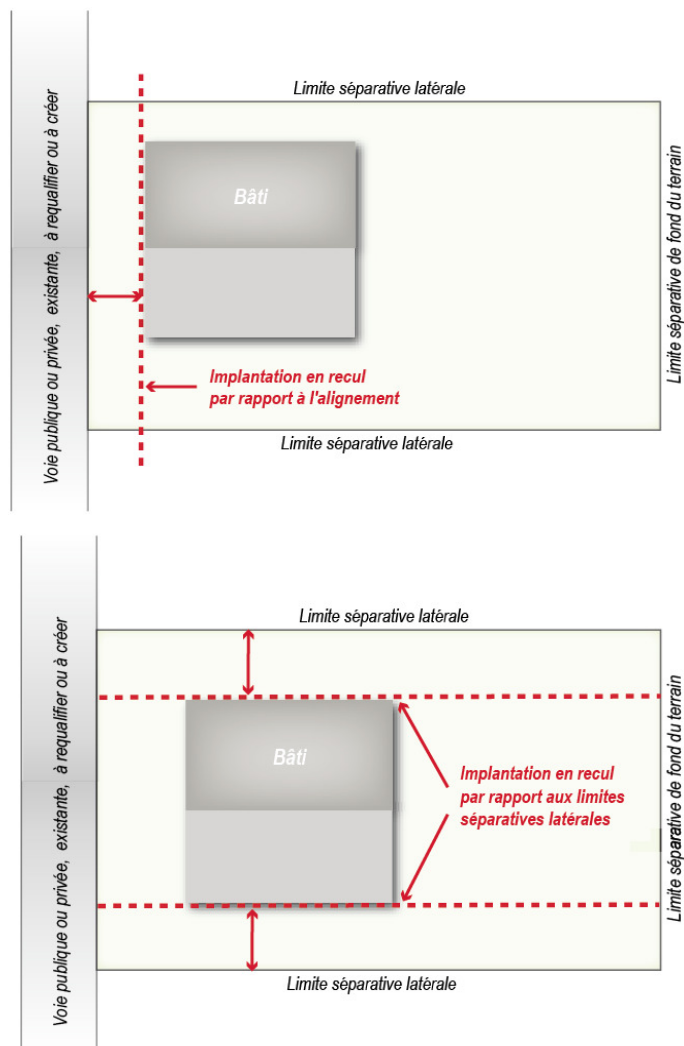
## PISCINE

- 1 - La dénomination de piscine inclut le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.
- 2 - Les piscines soumises à autorisation d'urbanisme sont considérées comme des annexes et sont comptabilisées dans l'emprise au sol.



## RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



## RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (VOIR LIMITES SEPARATIVES)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## SOL NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

## SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

## SURFACE DE PLANCHER

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

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



### **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### **TOITURE TERRASSE**

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

### **VOIE**

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.



## **PARTIE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## Règlement - Commune de Lafrançaise (82)

UPSE 15303 - TC Plan Local d'Urbanisme



L'ensemble des règles édictées au sein des dispositions générales ont une valeur réglementaire et sont donc opposables.

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Lafrançaise. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

### PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

2 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

3 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (nécessitant ou non une autorisation (article R428-1 du CU).

### REGLES DEROGATOIRES

#### ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les règles et servitudes définies par le PLU 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, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs précités ci-dessus, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable

peut, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

### REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

1 - Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination « d'équipements d'intérêt collectif et de services publics », en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

2 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité »), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

3 - Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux », il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions spécifiques applicables aux différentes zones.



## **PARTIE 3 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**







# ZONE U



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</b></p> <p><b>ARTICLE U - 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</b></p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones UA, UB, UE, UL et UX.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Les zones urbaines, à vocation d'habitat et d'équipements correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Pour la commune de Lafrançaise, le règlement et sa traduction graphique (plan de zonage) distinguent cinq zones urbaines différentes en fonction de la morphologie urbaine des espaces bâtis et de leur vocation.</p> <p><u>Zone UA</u> : zone urbaine du centre historique de La Bastide  <u>Zone UB</u> : zone d'extension du centre bourg à dominante pavillonnaire et les zones de quartiers périphériques, soit 3 secteurs (Lunel, Caminel et Saint-Maurice)  <u>Zone UE</u> : zone réservée aux équipements publics  <u>Zone UL</u> : zone d'hébergement touristique de la Vallée des Loisirs  <u>Zone UX</u> : zone économique du Rival</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>ARTICLE U - 2. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><b>Dans les zones UA et UB</b> sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière,</li> <li>- les constructions destinées à l'industrie,</li> <li>- les constructions à usage de commerces de gros,</li> <li>- les entrepôts,</li> <li>- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,</li> <li>- le stationnement de caravanes isolées,</li> <li>- le dépôt de véhicules, de ferrailles ou de matériaux,</li> <li>- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), ainsi que toutes constructions ou aménagement pour des activités incompatibles avec les zones habitées.</li> </ul> <p><b>Dans les zones UE, UL et UX</b>, sont interdites les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ainsi que toutes les constructions non mentionnées à l'article U-3.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Les constructions interdites en zone U sont liées aux risques et nuisances qu'elles peuvent générer et de fait à leur incompatibilité avec la proximité de l'habitat (industrie, activité agricole et forestière, commerces de gros et entrepôts). En dehors de ces constructions, toutes les constructions sont autorisées. L'objectif est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter harmonieusement sur le bourg de Lafrançaise et ses différents hameaux et d'éviter les zones monofonctionnelles.</p> <p>Bien que le PLU cherche à favoriser la diversité des activités au sein des zones urbaines, il faut délimiter des zones où les activités susceptibles de créer des nuisances peuvent s'installer, ce qui implique qu'on n'y autorise pas de façon générale au sien des zones d'équipements, d'activités économiques et de loisirs l'implantation de constructions à usage agricole et forestière.</p> <p>De même, à l'intérieur de ces zones UE, UL et UX seules les constructions en liens avec leurs activités seront autorisées dans l'article suivant.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>ARTICLE U - 3. OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.</p> <p><b>Dans les zones UE, UL et UX</b> sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> <li>- les constructions à usage d'habitation sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et sous réserve d'être intégrées au volume des bâtiments autorisés.</li> </ul> <p><b>Uniquement dans la zone UL</b>, sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> <li>- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages urbaines et naturels.</li> <li>- les aménagements légers de loisirs, les aires de camping et de caravanning, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone.</li> </ul>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et des services publics sont nécessaires au fonctionnement de ces zones. Il est ainsi logique de pouvoir les autoriser sans pour autant dénaturer le site et les paysages.</p> <p>Il en est de même pour les constructions à usage d'habitation où la présence permanente sur site peut s'avérer nécessaire pour des raisons notamment de surveillance. Compte tenu de l'usage de ces constructions (usage d'habitation), leur intégration dans le volume des bâtiments s'avèrent indispensable notamment pour éviter de dénaturer le paysage de ces zones d'activités et éviter à terme tous conflits d'usage.</p> <p>La zone UL est une zone de loisirs. En ce sens, le règlement prévoit l'implantation d'activités en cohérence avec cette vocation de loisir : hébergement hôtelier, tourisme, camping, ... L'implantation de commerces de proximité type restaurant par exemple, s'intègre également dans cette notion de développement des activités de loisirs.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>Uniquement dans la zone UX</b>, sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve que la surface de vente des commerces n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- les aires de stockage et de dépôt sous condition qu'elles soient intégrées dans le paysage et son environnement.</li> <li>- les constructions à usage d'habitation sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Les constructions liées à l'habitat doivent être intégrées au volume du bâtiments d'activité.</li> <li>- les piscines quand elles sont liées à une habitation existante ou aux activités d'hôtellerie ou de commerce.</li> </ul> <p>ARTICLE U - 4. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p><b>En zone UA</b>, le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ne sont pas autorisés à changer de destination.</p> <p><b>En zone UB</b>, les programmes et opérations de plus de 5 logements sont autorisés sous réserve de comporter au moins 1 lot en logement locatif social conventionné.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>La zone UX est une zone à vocation économique. Toutefois, afin de garantir le maintien du tissu commercial sur la bastide, le règlement ne permet que l'implantation de commerces d'une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Les autres conditions sont liées à l'intégration paysagère et à l'évolution des constructions existantes sur la zone.</p> <p>Cette règle permet de maintenir sur les axes structurants d'entrée de ville tous les services et commerces nécessaires au maintien de la vie locale. Le changement de destination des commerces est donc interdit pour éviter de perdre la vocation commerciale et de service de ces axes structurants.</p> <p>Bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Lafrançaise a décidé d'imposer une production en logements sociaux au sein des futures opérations d'ensemble afin de répondre aux besoins et attentes de la population. Cette règle permettra également d'anticiper l'obligation pour la commune de Lafrançaise d'avoir 25% de LLS lorsque sa population aura dépassé les 3 500 habitants.</p>



REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>ARTICLE U - 5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p><b>En zone UA</b>, l'implantation des constructions sera obligatoirement à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p><b>En zone UB</b>, les constructions devront s'implanter en recul des voies publiques ou privées à un minimum de 3 mètres, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle s'applique aux annexes.</p> <p><b>En zone UL</b>, les constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.</p> <p><b>En zone UX</b>, les constructions devront s'implanter suivant un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 927 et à 5 mètres des autres voies publiques ou privées, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p><b>En zone UE</b>, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Le centre historique de Lafrançaise et ses premières extensions sont marqués par des formes urbaines denses où le bâti est implanté strictement à l'alignement. Cette règle d'implantation à l'alignement permet ainsi de préserver l'urbanité du centre ville de Lafrançaise.</p> <p>Dans les quartiers périphériques, les formes urbaines sont diversifiées avec des implantations par rapport à la rue qui diffèrent d'un quartier à l'autre voir même au sein d'un quartier. Il convient donc de garder une souplesse au niveau de l'implantation afin d'encourager cette diversité urbaine. Le retrait obligatoire de 3 mètres permettra également de conserver l'ambiance plus pavillonnaire de ces quartiers.</p> <p>L'objectif de cette règle est de permettre une souplesse d'implantation au sein de cette bande constructible de 25 mètres sans pour autant autoriser des implantations au-delà de ces 25 mètres afin de conserver une cohérence urbaine d'ensemble.</p> <p>Le PLU impose une distance minimale de 25 mètres par rapport aux départementales pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales, mais aussi et surtout de conditions de sécurité. Il s'agit également de prendre des dispositions en matière de nuisances sonores engendrées par la fréquentation de ces voies. La distance minimale est réduite pour les autres voies, les contraintes étant moins importantes.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics. L'implantation en retrait des voies permet également de diminuer les effets des accidents lié au transport de marchandise dangereuse.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone U :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas la règle, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.</li> <li>- Les piscines, devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.</li> <li>- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u></b></p> <p><b>En zone UB,</b> les constructions non contiguës d'une emprise au sol supérieure à 10 m<sup>2</sup> doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>Dans les zones UA, UL, UX et UE :</b> l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Permettre l'évolution du bâti existant</p> <p>Pour les piscines il faut considérer les margelles.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les annexes</p> <p>Cette règle permet de maintenir les prospects, les vues, l'ensoleillement.</p> <p>La densité urbaine au sein de la zone UA et la vocation économique, de loisirs et d'équipements des autres zones U ne nécessitent pas la mise en place de ce type de règles.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p><b>En zone UA</b>, l'implantation des bâtiments se fera sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p><b>En zone UB</b>, une des façades de la construction devra être implantée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit dans une bande de 3 à 10 mètres des limites séparatives latérales.</li> </ul> <p><b>En zone UX</b>, toute construction doit respecter une distance vis-à-vis des limites séparatives de la propriété au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><b>En zones UE et UL</b>, l'implantation n'est pas réglementée.</p> <p><b>Dans l'ensemble des zones U :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente peut être autorisée.</li> <li>- Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</li> </ul>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conserver le caractère dense et urbain de la bastide.</p> <p>Favoriser la densification, limiter la consommation d'espaces et optimiser le foncier afin d'anticiper d'éventuelles divisions parcellaires.</p> <p>La règle des 5 mètres permet en outre de limiter la propagation des incendies en zone d'activités.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics et la zone de loisirs.</p> <p>Sauf pour les piscines le PLU ne réglemente pas l'implantation pour les extensions et les annexes, afin de permettre l'évolution du bâti existant sans contrainte.</p>





Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p><b>Dans les zones UA, UB, UE et UL</b>, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> <p><b>En zone UX</b>, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder un tiers de la surface du terrain.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p><b>En zone UA :</b> Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale maximale de 9 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction existante contiguë plus élevée, les nouvelles constructions et surélévations pourront excéder la hauteur ci-dessus en s'alignant sur l'égout du toit de la construction contiguë la plus élevée. Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder trois niveaux : R+2.</p> <p><b>Dans les zones UB et UL :</b> Les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur totale maximale de 7 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder deux niveaux : R+1. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Conserver une ambiance aérée au sein des zones d'activités.</p> <p>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle de la bastide.</p> <p>Admettre une hauteur différente au regard des constructions existantes, tout en respectant la morphologie actuelle de la zone.</p> <p>Conserver les caractéristiques urbaines de la bastide.</p> <p>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie de ces quartiers à dominante pavillonnaire.</p> <p>Admettre une hauteur différente au regard des constructions existantes, tout en respectant la morphologie actuelle de la zone.</p> <p>La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée afin de répondre aux besoins fonctionnels de ce type de construction.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>En zone UX :</b> La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 12 mètres, excepté une dérogation possible pour les installations techniques spécifiques liées l'activité du bâtiment implanté sur la parcelle.</p> <p><b>En zone UE,</b> la hauteur n'est pas réglementée.</p> <p>ARTICLE U – 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>Dispositions générales pour l'ensemble des zones U – règles générales</u></b></p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.</p> <p>L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être intégrée à l'architecture du bâtiment et de ne pas dépasser le nu extérieur du bâtiment.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Ne pas mettre de frein à l'implantation d'activité économique sur le territoire et répondre à leurs besoins techniques et fonctionnels.</p> <p>La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée afin de répondre aux besoins fonctionnels de ce type de construction.</p> <p>Ces dispositions générales permettent de garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et ainsi d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p>Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>Sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet, les règles d'aspect des constructions définies dans le présent paragraphe « Aspect des constructions » peuvent faire l'objet d'une dérogation dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières en matière de performance énergétique</p> <p><b>En zone UX</b> Les volumes des constructions doivent rester simples.</p>	<p>Cette dérogation permet d'autoriser des projets architecturaux innovants sur le plan architectural ou en terme de performance énergétique. Ces dérogations pourront être accordées au cas par cas sous réserve d'un projet qualitatif.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble des zones U</b> Les tuiles de couleur noires sont interdites.</p> <p><b>Dans les zones UA et UB</b> Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant. Les toitures devront être d'aspect tuiles canal ou romane. Il est conseillé d'employer des tuiles anciennes de réemploi lorsque cela est possible.</p> <p>Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront s'intégrer dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.</p> <p>Les toitures terrasses peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiments existants, sous réserve d'un projet architectural garantissant une parfaite intégration paysagère de la toiture.</p> <p>Les autres toitures doivent avoir une pente maximale de 35%.</p> <p><b>Dans la zone UA</b> Les toitures devront posséder deux pentes au minimum.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Respecter l'architecture des bâtiments existants et l'ordonnancement des façades.</p> <p>Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>Dans les zones UL et UE</b>, les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant. Les toitures devront être d'aspect tuiles canal ou romane. Il est conseillé d'employer des tuiles anciennes de réemploi lorsque cela est possible.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'un projet architectural garantissant une parfaite intégration paysagère de la toiture.</p> <p>Les autres toitures doivent avoir une pente de 35%.</p> <p><b>Dans les zones UX</b>, les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant. La pente des toitures ne pourra pas excéder 35%.</p> <p>Les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p><b><u>Percements</u></b></p> <p><b>Dans les zones UA et UB</b> Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p>



REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Huisseries</u></b></p> <p><b>Dans les zones UA, UB, UE, UL et UX</b> Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites. Une harmonie devra être assurée entre la couleur des huisseries et celle de la façade.</p> <p><b><u>Façades</u></b></p> <p><b>Dans les zones UA, UB, UE et UL</b> La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.</p> <p><b>En zone UX</b> Les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. Les couleurs vives, criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.</p> <p>Pour l'extension des constructions existantes, la couleur du bâtiment existant peut être reprise.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Permettre l'évolution du bâti existant dans le respect de son aspect d'origine.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p><b>Dans les zones UA, UB et UL :</b> Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie végétale non mono spécifique ;</li> <li>• soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé <u>éventuellement</u> d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> <li>• soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 mètre ;</li> <li>• soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.</li> </ul> <p>En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètre. En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètre.</p> <p><b>Dans les zones UX et UE :</b> Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie végétale composée d'essences locales.</li> <li>• soit d'un simple grillage de couleur sombre <u>éventuellement</u> doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.</li> <li>• soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.</li> </ul> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p><b>Pour toutes les zones U</b> Les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local en favorisant l'usage d'essences de type champêtre.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p> <p>La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur à 1,5 mètres permet de confiner l'espace privatif.</p> <p>Préserver le paysage des zones d'activités.</p> <p>Prendre en compte le paysage local.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Performances énergétiques</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble des zones U</b> Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</p> <p>Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concerné, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.</p> <p>ARTICLE U – 7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b>Dans l'ensemble des zones UA, UB, UE et UL</b> Il est préconisé que les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local.</p> <p>Les arbres remarquables et les spécimens de qualités doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de qualité équivalente.</p> <p><b>En zone UB</b>, au moins 30 % de la parcelle devra être traitée en espace de pleine terre sans surplomb.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</p> <p>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale au sein des zones urbaines.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration à la parcelle.</p>





Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>En zone UX</b>, les plantations et arbres existants en limites séparatives doivent être conservés au maximum et peuvent être renforcés afin de conserver des coupures vertes.</p> <p>ARTICLE U – 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</p> <p><b>En zone UA</b>, dans le cadre d'une démolition / reconstruction comportant plus de 5 logements, au minimum une place de stationnement par logement sera imposée.</p> <p><b>Dans les zones UB</b> Les places et aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront être aménagées sur l'unité foncière. Il sera préconisé de prévoir un stationnement « parking du midi ».</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il faut prévoir au moins une place de stationnement pour les logements de une à deux pièces (T1 à T2), et au moins deux places de stationnement pour les logements de trois pièces et plus (T3 et plus).</p> <p>Pour les constructions à usage de commerces et de service, il faut prévoir une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale au sein des zones urbaines.</p> <p>En raison de la forte densité de la bastide, imposer du stationnement pour tout nouveau logement bloquerait systématiquement tous projets. En revanche, dans le cadre de démolition/reconstruction qui comporterait plus de 5 logements, il est important d'imposer à minima une place de stationnement par logement pour limiter le stationnement sur rue notamment.</p> <p>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction de la taille des logements permet de répondre au mieux aux besoins des futurs habitants.</p> <p>La création de « parking du midi » est préconisé pour éviter d'avoir du stationnement sur rue et ainsi pour les futurs habitants à stationner devant leur portail (portail en retrait de 5 mètres de la voie).</p> <p>Pour les activités commerciales, les pétitionnaires devront prévoir un nombre de places suffisant pour éviter l'engorgement du stationnement sur rue.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>Dans les zones UL</b>, les places et aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront être aménagées sur l'unité foncière.</p> <p><b>En zone UX</b> Les places et aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront être aménagées sur l'unité foncière.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau, il faut prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre de construction.</p> <p>Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, il faut prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'activité industrielle, il faut prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre de construction. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Dans les zones UX et UL le stationnement devra répondre aux besoins de l'activité et être géré à l'intérieur de la parcelle.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b><u>Dans l'ensemble des zones UA, UB, UE, UL et UX</u></b></p> <p>ARTICLE U – 9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.</p> <p><b><u>Conditions d'accès aux voies</u></b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p> <p>Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces stationnements ou garages devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers et être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p><b>Dans les zones UB, UE et UL</b>, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.</p> <p><b>Dans la zone UX</b>, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètre de large).</p> <p><b><u>Accessibilité</u></b></p> <p>La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la loi et aux exigences d'accessibilité pour les services incendie et ramassage des ordures notamment.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p>Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p> <p>ARTICLE U – 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><b><u>Dans l'ensemble des zones UA, UB, UE, UL et UX</u></b></p> <p><b><u>Alimentation en eau potable</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Conforme à la législation.</p> <p>Se référer aux dispositions générales.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Réseau électrique et télécommunications</u></b></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p> <p>Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.</p> <p><b><u>Ordures ménagères</u></b></p> <p>Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation du Syndicat Intercommunal d'Enlèvement des Ordures Ménagères.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Préserver le paysage urbain.</p> <p>Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Assainissement</u></b></p> <p><b>Eaux usées domestiques et industrielles</b> Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées</p> <p>Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.</p> <p>L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traitée est interdite dans les fossés et les égouts pluviaux.</p> <p>En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau séparatif s'il existe. En l'absence d'un réseau séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou, quand c'est réalisable, infiltré sur l'unité foncière.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



Zone  
U

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.</p> <p><b><u>Equipements et installations d'intérêt général</u></b></p> <p>Sans objet</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p>





# ZONE AU



Zone  
AU

## REGLES

*Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées*

## EXPLICATION DES REGLES

*Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables*

### SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

#### ARTICLE AU - 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement est applicable dans les zones AU, AUE et AUX

La zone à urbaniser, dite AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone en question ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour la commune de Lafrançaise, le règlement et sa traduction graphique (plan de zonage) distinguent trois zones à urbaniser différentes en fonction de leur vocation.

Zone AU : zone à urbaniser à court et moyen termes à vocation d'habitat.

Zone AUE : zone à urbaniser à court et moyen termes à vocation d'équipements publics (projet salle des fêtes).

Zone AUX : zone à urbaniser à court ou moyen termes à vocation d'activités (extension de la zone d'activités du Rival).



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>ARTICLE AU - 2. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><b>Dans les zones AU</b> sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière,</li> <li>- les constructions destinées à l'industrie,</li> <li>- les constructions à usage de commerces de gros,</li> <li>- les entrepôts,</li> <li>- les châssis et tunnels bâchés,</li> <li>- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,</li> <li>- le stationnement de caravanes isolées,</li> <li>- le dépôt de véhicules, de ferrailles ou de matériaux,</li> <li>- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...),</li> <li>- la construction de piscines.</li> </ul> <p><b>Dans les zones AUE et AUX</b> sont interdites les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ainsi que toutes les constructions non mentionnées à l'article U-3.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Les constructions interdites en zone AU sont liées aux risques et nuisances qu'elles peuvent générer et de fait à leur incompatibilité avec la proximité de l'habitat (industrie, activité agricole et forestière). En dehors de ces constructions, toutes les constructions sont autorisées. L'objectif est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter harmonieusement sur le bourg de Lafrançaise et ses différents hameaux et d'éviter les zones monofonctionnelles.</p> <p>Bien que le PLU cherche à favoriser la diversité des activités au sein des zones urbaines, il faut délimiter des zones où les activités susceptibles de créer des nuisances peuvent s'installer, ce qui implique qu'on n'y autorise pas de façon générale au sein des zones d'activités économiques, d'équipements, l'implantation de constructions à usage agricole et forestière.</p> <p>De même, à l'intérieur de ces zones AUE et AUX seules les constructions en lien avec leurs activités seront autorisées dans l'article suivant.</p>



REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>ARTICLE AU - 3. OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.</p> <p><b>Dans les zones AU</b> sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, à condition d'être incluses dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement ou opération groupée).</li> <li>- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.</li> <li>- Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, et à la réalisation d'opérations d'ensemble pour chacun des secteurs AU.</li> </ul> <p><b>Dans les zones AUE et AUX</b> sont autorisées sous conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et sous réserve d'être intégrée au volume des bâtiments autorisés.</li> </ul>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Encadrer l'aménagement des zones AU par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Les aménagements pourront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble</p> <p>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et des services publics sont nécessaires au fonctionnement de ces zones. Il est ainsi logique de pouvoir les autoriser sans pour autant dénaturer le site et les paysages.</p> <p>Il en est de même pour les constructions à usage d'habitation où la présence permanente sur site peut s'avérer nécessaire pour des raisons notamment de surveillance. Compte tenu de l'usage de ces constructions (usage d'habitation), leur intégration dans le volume des bâtiments s'avèrent indispensable notamment pour éviter de dénaturer le paysage de ces zones d'activités et éviter à terme tous conflits d'usage.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>En zone AUX</b> sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve que la surface de vente des commerces n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.</li> </ul> <p>ARTICLE AU - 4. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p><b><u>Mixité sociale :</u></b>  <b>Dans les zones AU : Route de Molières et Lunel 2</b>, 20% de logements sociaux sont imposés.</p> <p><b><u>Mixité fonctionnelle :</u></b>  <b>Dans les zones AU :</b> les principes urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés, notamment ceux assurant une bonne intégration des opérations et projets en matière d'habitat, de déplacements, de cheminements doux et d'espaces publics.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>La zone AUX est une zone à vocation économique. Toutefois, afin de garantir le maintien du tissu commercial sur la bastide, le règlement ne permet que l'implantation de commerces d'une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Les autres conditions sont liées à l'intégration paysagère et à l'évolution des constructions existantes sur la zone.</p> <p>Bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Lafrançaise a décidé d'imposer une production en logements sociaux au sein des futures opérations d'ensemble afin de répondre aux besoins et attentes de la population. Cette règle permettra également d'anticiper l'obligation pour la commune de Lafrançaise d'avoir 25% de LLS lorsque sa population aura dépassé les 3 500 habitants.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>ARTICLE AU - 5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p><b>Dans les zones AU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de la RD 20 (route de Molières), les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD.</li> <li>- Le long des autres voies, les constructions et leurs annexes devront s'implanter à l'alignement ou à un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue,</li> <li>- Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite qui s'y substitue.</li> <li>- L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> <p><b>En zone AUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées suivant un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 927 et à 5 mètres par rapport aux autres voies, publiques ou privées comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</li> <li>- L'implantation des constructions principales devra être perpendiculaire ou parallèle à la voie de desserte. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</li> </ul>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Le PLU impose une distance minimale de 15 mètres par rapport à la RD 20 pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales, mais aussi et surtout de conditions de sécurité. Il s'agit également de prendre en compte des dispositions en matière de nuisances sonores engendrées par la fréquentation de ces voies.</p> <p>Dans les quartiers périphériques, les formes urbaines sont diversifiées avec des implantations par rapport à la rue qui diffèrent d'un quartier à l'autre voire même au sein d'un quartier. Il convient donc de garder une souplesse au niveau de l'implantation afin d'encourager cette diversité urbaine. Le retrait obligatoire de 3 mètres permettra également de conserver une ambiance plus pavillonnaire de ces quartiers.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics.</p> <p>Comme en zone AU, le recul de 25 mètres par rapport à la départementale 927 permet d'assurer des conditions de desserte et d'accessibilité optimales, mais aussi et surtout de conditions de sécurité. Il s'agit également de prendre en compte des dispositions en matière de nuisances sonores engendrées par la fréquentation de ces voies. La distance minimale est réduite pour les autres voies, les contraintes étant moins importantes.</p> <p>L'implantation en retrait des voies permet également de diminuer les effets des accidents lié au transport de marchandise dangereuse.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>En zone AUE</b>, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u></b></p> <p><b>Dans les zones AU</b>, les constructions non contiguës d'une emprise au sol supérieure à 10 m<sup>2</sup> doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>Dans les zones AUE et AUX</b> : non réglementé.</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p><b>Dans les zones AU</b>, une des façades de la construction devra être implantée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul.</li> <li>- Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de un mètre par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</li> </ul> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics.</p> <p>Cette règle permet de maintenir les prospects, les vues, l'ensoleillement.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics.</p> <p>La vocation économique, de loisirs et d'équipements des zones AUE et AUX ne nécessitent pas la mise en place de ce type de règles.</p> <p>Favoriser la densification, limiter la consommation d'espaces et optimiser le foncier afin d'anticiper d'éventuelles divisions parcellaires.</p> <p>Sauf pour les piscines le PLU ne réglemente pas l'implantation pour les annexes, afin de laisser une souplesse.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>En zone AUX</b>, toute construction doit respecter une distance vis-à-vis des limites séparatives de la propriété au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</p> <p><b>En zone AUE</b>, l'implantation n'est pas réglementée.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p><b>Dans les zones AU et AUE</b> : sans objet</p> <p><b>En zone AUX</b>, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder un tiers de la surface du terrain.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p><b>Dans les zones AU</b>                      Les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur totale maximale de 7 mètres.                      Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder deux niveaux : R+1                      La hauteur des annexes ne pourra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit .</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>La règle des 5 mètres permet en outre de limiter la propagation des incendies en zone d'activités.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle des quartiers alentours.                      Admettre une hauteur différente au regard des constructions existantes, tout en respectant une morphologie actuelle de la zone.</p>





Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p><b>En zone AUE</b>, la hauteur n'est pas réglementée.</p> <p><b>Dans les zones AUX</b> La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 12 mètres, excepté une dérogation possible pour les installations techniques spécifiques liées à l'activité du bâtiment implanté sur la parcelle.</p> <p>ARTICLE AU –6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>Dispositions générales pour l'ensemble des zones AU, AUE et AUX – règles générales</u></b></p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.</p> <p>L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être intégrée à l'architecture du bâtiment et de ne pas dépasser le nu extérieur du bâtiment.</p>	<p>La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée afin de répondre aux besoins fonctionnels de ce type de construction.</p> <p>Ne pas mettre de frein à l'implantation d'activité économique sur le territoire et répondre à leurs besoins techniques et fonctionnels.</p> <p>Ces dispositions générales permettent de garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et ainsi d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>Sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet, les règles d'aspect des constructions définies dans le présent paragraphe «aspect des constructions» peuvent faire l'objet d'une dérogation dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières en matière de performance énergétiques.</p> <p><b>Dans les zones AUX</b> Les volumes des constructions doivent rester simples.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble des zones AU</b> Les tuiles de couleurs noires sont interdites.</p> <p><b>En zones AU,</b> Les toitures en pentes devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale. Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30% à 35%.</p> <p><b>En zones AU et AUE,</b> les toitures terrasses sont autorisées.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Cette dérogation permet d'autoriser des projets architecturaux innovants sur le plan architectural ou en terme de performance énergétique. Ces dérogations pourront être accordées au cas par cas sous réserve d'un projet architectural.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p><b>En zone AUX</b>, les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.</p> <p>Les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p><b><u>Percements</u></b></p> <p><b>En zones AU, AUE et AUX</b> : sans objet</p> <p><b><u>Huisseries</u></b></p> <p><b>Dans les zones AU et AUX</b>, Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites. Une harmonie devra être assurée entre la couleur des huisseries et celle de la façade.</p> <p><b><u>Façades</u></b></p> <p><b>En zones AU et AUE</b> La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.</p> <p><b>Dans les zones AUX</b>, Les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. Les couleurs vives ou criardes sont interdites ainsi que le blanc pur. Pour l'extension de constructions existantes, la couleur du bâtiment existant peut être reprise.</p>	<p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Permettre l'évolution du bâti existant dans le respect de son aspect d'origine.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p><b>Dans les zones AU</b> Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie végétale non mono spécifique ;</li> <li>• soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé <u>éventuellement</u> d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> <li>• soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1.5 mètre ;</li> <li>• soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.5 mètres.</li> </ul> <p>En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètre. En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètre.</p> <p><b>Dans les zones AUX</b> Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> <li>• soit d'un simple grillage de couleur sombre <u>éventuellement</u> doublé d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> <li>• soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.</li> </ul> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p><b>Pour toutes les zones AU</b> Les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local en favorisant l'usage d'essences de type champêtre.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p> <p>La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur à 1,5 mètre permet de confiner l'espace privatif.</p> <p>Préserver le paysage des zones d'activités.</p> <p>Prendre en compte le paysage local.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Performances énergétiques</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble des zones AU</b> Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</p> <p>Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.</p> <p>ARTICLE AU -7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b>Dans l'ensemble des zones AU et AUE</b> Il est préconisé que les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local.</p> <p>Les arbres remarquables et les spécimens de qualités doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de qualité équivalente.</p> <p><b>En zone AUX</b>, les plantations et arbres existants en limites séparatives doivent être conservés au maximum et peuvent être renforcés afin de conserver des coupures vertes.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</p> <p>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale au sein des zones urbaines.</p> <p>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale au sein des zones urbaines.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>ARTICLE AU –8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p> <p><b>Dans les zones AU</b> Les places et aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront être aménagées sur l'unité foncière. Il sera préconisé de prévoir un stationnement « parking du midi ».</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il faut prévoir au moins une place de stationnement pour les logements de une à deux pièces (T1 à T2), et au moins deux places de stationnement pour les logements de trois pièces et plus (T3 et plus).</p> <p>Pour les constructions à usage de commerces et de service, il faut prévoir une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente.</p> <p><b>Dans les zones AUX :</b> Les places et aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront être aménagées sur l'unité foncière.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau, il faut prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre de construction.</p> <p>Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, il faut prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction de la taille des logements permet de répondre au mieux aux besoins des futurs habitants.</p> <p>La création de « parking du midi » est préconisé pour éviter d'avoir du stationnement sur rue et ainsi pour les futurs habitants à stationner devant leur portail (portail en retrait de 5 mètres de la voie).</p> <p>Pour les activités commerciales, les pétitionnaires devront prévoir un nombre de places suffisant pour éviter l'engorgement du stationnement sur rue.</p> <p>Dans les zones AUX le stationnement devra répondre aux besoins de l'activité et être géré à l'intérieur de la parcelle.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Pour les constructions destinées à l'activité industrielle, il faut prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre de construction. Toutefois le nombre d'emplacement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>Dans l'ensemble des zones AU, AUE et AUX</b></p> <p>ARTICLE AU – 9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p><b><u>Conditions d'accès aux voies</u></b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civiles, brancardage, stationnement.</p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p><b>Dans les zones AU</b>, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.</p> <p><b>Dans les zones AUE et AUX</b>, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètres de large).</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la loi et aux exigences d'accessibilité pour les services incendie et ramassage des ordures notamment.</p>





Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p><b><u>Accessibilité</u></b></p> <p>La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p> <p>ARTICLE AU – 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><b><u>Dans l'ensemble des zones AU, AUE et AUX</u></b></p> <p><b><u>Alimentation en eau potable</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p>	<p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Se référer aux dispositions générales.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b><u>Réseau électrique et télécommunications</u></b></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p> <p>Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.</p> <p><b><u>Ordures ménagères</u></b></p> <p>Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation du Syndicat Intercommunal d'enlèvement des Ordures Ménagères.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Préserver le paysage urbain.</p> <p>Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Assainissement</u></b></p> <p><b>Eaux usées domestiques et industrielles</b> Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Lorsque le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, le dispositif d'assainissement devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.</p> <p>Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.</p> <p>L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traitée est interdite dans les fossés et les égouts pluviaux.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau séparatif s'il existe. En l'absence d'un réseau séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou, quand c'est réalisable, infiltré sur l'unité foncière.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



Zone  
AU

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.</p> <p><b><u>Equipements et installations d'intérêt général</u></b></p> <p>Sans objet</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p>



# ZONE A



Zone  
A

## REGLES

*Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées*

## EXPLICATION DES REGLES

*Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables*

### **SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

#### **ARTICLE A - 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement est applicable dans les zones A.

Les zones agricoles sont dites « zones A » et correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>ARTICLE A - 2. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><b>En zone A</b>, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à une activité pastorale ou forestière.</p> <p>ARTICLE A - 3. OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.</p> <p>Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux, 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 paysagers.</p> <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi que leur extension, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des zones urbaines (hors zone UX), ainsi que des zones à urbaniser (hors zone AUX).</li> <li>- les constructions et installations d'habitation dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole en activité et à condition qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation.</li> </ul>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux activités agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles.</p> <p>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et des services publics sont nécessaires au fonctionnement de ces zones. Il est ainsi logique de pouvoir les autoriser sans pour autant dénaturer le site et les paysages.</p> <p>Il s'agit de faciliter les possibilités d'implantation de nouvelles activités agricoles ou leurs évolutions, en préservant des zones de transition entre les espaces cultivés et les espaces urbanisés et de limiter d'éventuels conflits d'usage.</p> <p>Il en est de même pour les constructions à usage d'habitation où la présence permanente sur site peut s'avérer nécessaire pour des raisons notamment de surveillance.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>- l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser une surface d'emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>, et sans création d'un nouveau logement, 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 ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p> <p>- la réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU. La réalisation de piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale, 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 ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p> <p>- pour les bâtiments identifiés au document graphique, le changement de destination vers un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, ou encore d'artisanat est autorisé, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Permettre l'évolution du bâti existant.</p> <p>Admettre l'extension des habitations existantes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'augmentation de la pression sur la ressource en eau générée par les forages ainsi que le nombre de dispositifs d'assainissement autonome.</p> <p>Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire des annexes (garage, piscine etc.). Limiter la construction d'annexes à une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>, implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.</p> <p>Pour permettre aux exploitants ou non d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitations. Il s'agit également de faciliter le développement de la capacité d'accueil touristique, afin de renforcer l'attractivité touristique de la commune.</p> <p>Le changement de destination (renouvellement urbain) participe à la lutte contre l'étalement urbain et à la modération de la consommation des espaces.</p>





Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>ARTICLE A - 4. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Sans objet</p> <p><b>SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>ARTICLE A - 5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de ces voies ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumises à cette règle.</p> <p>Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.</p> <p>L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Le PLU impose une distance minimale de 20 mètres par rapport aux départementales pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales, mais aussi et surtout de conditions de sécurité. Il s'agit également de prendre des dispositions en matière de nuisances sonores engendrées par la fréquentation de ces voies.</p> <p>La distance minimale est réduite pour les autres voies, les contraintes étant moins importantes.</p> <p>Pour les piscines il faut considérer les margelles.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les annexes.</p> <p>L'implantation en retrait des voies permet également de diminuer les effets des accidents lié au transport de marchandise dangereuse.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u></b></p> <p>Excepté pour les constructions à usage d'exploitation agricole, au sein d'une même propriété, la distance entre les façades doit être d'au moins 4 mètres.</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les bâtiments doivent être implantés soit en limites séparatives soit en observant un retrait minimum de 5 mètres.</p> <p>Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.</p> <p>L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol des aménagements et des extensions des habitations existantes est de 50 m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation dans une limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations à usage d'habitation ne pourront excéder une hauteur totale maximale de 7 mètres et ne pourront excéder deux niveaux : R+1. La hauteur des extensions à usage d'habitation ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Préserver les paysages forestiers par une implantation aérée. Cela permet de maintenir les prospects, les vues, l'ensoleillement.</p> <p>Favoriser la densification, limiter la consommation d'espaces et optimiser le foncier afin d'anticiper d'éventuelles divisions parcellaires.</p> <p>Sauf pour les piscines le PLU ne réglemente pas l'implantation pour les extensions et les annexes, afin de permettre l'évolution du bâti existant sans contrainte.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Conserver les caractéristiques architecturales des zones agricoles. Admettre une hauteur différente au regard des constructions existantes, tout en respectant la morphologie actuelle de la zone.</p> <p>La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée afin de répondre aux besoins fonctionnels de ce type de construction.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p>La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p><b>ARTICLE A - 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b><u>Dispositions générales pour l'ensemble des zones</u></b></p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.</p> <p>Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>Les constructions à usage d'exploitation agricole, les volumes devront rester simples, de préférence de forme rectangulaire.</p>	<p>Ces dispositions générales permettent de garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et ainsi d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité des paysages.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant. Les toitures devront être d'aspect tuiles canal ou romane. Il est conseillé d'employer des tuiles anciennes de réemploi lorsque cela est possible.</li> <li>- les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.</li> <li>- les toitures terrasse peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiments existants, sous réserve d'un projet architectural garantissant une parfaite intégration paysagère de la toiture.</li> </ul> <p>Les autres toitures doivent avoir une pente maximale de 35 %.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.</li> <li>- les toitures devront être de ton neutres et sombres.</li> </ul> <p><b><u>Percements</u></b></p> <p>Les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.</p> <p><b><u>Huisseries</u></b></p> <p>Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites. Une harmonie devra être assurée entre la couleur des huisseries et celle de la façade.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Respecter l'architecture des bâtiments existants et l'ordonnancement des façades.</p> <p>Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>Façades</b></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, la polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité agricole, les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. Les couleurs vives ou criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ainsi qu'à l'alignement des limites séparatives.</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> <li>- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé <u>éventuellement</u> d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> </ul> <p>En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètre. En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p>Les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local en favorisant l'usage d'essences de type champêtre.</p> <p>Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p> <p>La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur à 2 mètres permet de confiner l'espace privatif.</p> <p>Prendre en compte le paysage local.</p> <p>Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées afin de répondre aux besoins fonctionnels liés à l'activité.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Performances énergétiques</u></b></p> <p>Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</p> <p>Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.</p> <p><b>ARTICLE A -7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Il est préconisé que les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local.</p> <p>Les arbres remarquables et les spécimens de qualités doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de qualité équivalente.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</p> <p>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale.</p>



Zone  
A

<p style="text-align: center;">REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p><b>ARTICLE A –8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.</p> <p><b>SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>ARTICLE A – 9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p><b><u>Conditions d'accès aux voies</u></b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p>	<p>Dans les zones A le stationnement devra répondre aux besoins de l'activité et être géré à l'intérieur de la parcelle.</p> <p>Conformément à la législation.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.</p> <p><b><u>Accessibilité</u></b></p> <p>La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la loi et aux exigences d'accessibilité pour les services incendie et ramassage des ordures notamment.</p> <p>Conforme à la législation.</p>





Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>ARTICLE A – 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b><u>Alimentation en eau potable</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit favoriser une alimentation par branchement à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également à favoriser en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les forages privés sont autorisés, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Les canalisations ou autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b><u>Réseau électrique et télécommunications</u></b></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Se référer aux dispositions générales.</p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Préserver le paysage agricole.</p>



Zone  
A

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Ordures ménagères</u></b></p> <p>Sans objet</p> <p><b><u>Assainissement</u></b></p> <p><b>Eaux usées domestiques et industrielles</b> En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire.</p> <p>L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traitée est interdite dans les fossés et les égouts pluviaux.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau séparatif s'il existe. En l'absence d'un réseau séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou, quand c'est réalisable, infiltré sur l'unité foncière.</p> <p><b><u>Equipements et installations d'intérêt général</u></b></p> <p>Sans objet</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



# ZONE N



Zone  
N

<p style="text-align: center;">REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATION DES REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p>
<p><b>SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</b></p> <p>ARTICLE N - 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones N, Nc et Ne.</p>	<p>Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » et correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</p> <p>A Lafrançaise, le règlement définit une zone naturelle, au sein de laquelle on retrouve trois secteurs différents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone N : espaces naturels et forestiers</li> <li>- zone Nc : espaces liés à l'activité de carrière</li> <li>- zone Ne : espaces liés à l'activité de captage d'eau potable</li> </ul>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 2 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>ARTICLE N - 2. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><b>En zone N</b>, toute construction nouvelle est interdite, hors celles liées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</p> <p>ARTICLE N - 3. OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.</p> <p>Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux, 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 paysagers.</p> <p>Sont autorisés sous condition, hors secteurs Nc et Ne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser une surface d'emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup> et sans création d'un nouveau logement, 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 ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> </ul>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation</p> <p>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et des services publics sont nécessaires au fonctionnement de ces zones. Il est ainsi logique de pouvoir les autoriser sans pour autant dénaturer le site et les paysages.</p> <p>Permettre l'évolution du bâti existant.</p> <p>Admettre l'extension des habitations existantes qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole en zone naturelle, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'augmentation de la pression sur la ressource en eau générée par les forages ainsi que le nombre de dispositifs d'assainissement autonome.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>• La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU. La réalisation de piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> par habitation existante à la date d'approbation du présent PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale, 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 ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p> <p>En secteur Nc uniquement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être liés et nécessaire à l'activité de carrière,</li> </ul> <p>En secteur Ne uniquement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être liés et nécessaire à l'activité de captage d'eau potable,</li> </ul> <p>ARTICLE N - 4. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Sans objet</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone naturelle, de construire des annexes (garage, piscine etc.).</p> <p>Limiter la construction d'annexes à une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>, implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.</p> <p>Autoriser uniquement dans le secteur Nc les constructions et installations nécessaires aux activités de carrières.</p> <p>Autoriser uniquement dans le secteur Ne les constructions et installations nécessaires à l'activité de captage d'eau potable.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>SECTION 3 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>ARTICLE N - 5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de ces voies ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.</p> <p>Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.</p> <p>L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u></b></p> <p>Sans objet</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Le PLU impose une distance minimale de 20 mètres par rapport aux départementales pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales, mais aussi et surtout de conditions de sécurité. Il s'agit également de prendre des dispositions en matière de nuisances sonores engendrées par la fréquentation de ces voies.</p> <p>La distance est réduite pour les autres voies, les contraintes étant moins importantes.</p> <p>Pour les piscines il faut considérer les margelles.</p> <p>Laisser une souplesse d'implantation pour les annexes.</p> <p>L'implantation en retrait des voies permet également de diminuer les effets des accidents lié au transport de marchandise dangereuse.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les bâtiments doivent être implantés soit en limites séparatives soit en observant un retrait minimum de 5 mètres.</p> <p>Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.</p> <p>L'implantation des annexes n'est pas réglementée.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.</p> <p><b>Hors secteur Nc et Ne:</b> L'emprise au sol des aménagements et des extensions des habitations existantes est de 50 m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation dans une limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p><b>En zone N</b>, les nouvelles constructions et les surélévations à usage d'habitation ne pourront excéder une hauteur totale maximale de 7 mètres et ne pourront excéder deux niveaux : R+1. La hauteur des extensions à usage d'habitation ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Favoriser la densification, limiter la consommation d'espaces et optimiser le foncier afin d'anticiper d'éventuelles divisions parcellaires.</p> <p>Sauf pour les piscines le PLU ne réglemente pas l'implantation pour les extensions et les annexes, afin de permettre l'évolution du bâti existant sans contrainte.</p> <p>Conserver une ambiance aérée au sein des espaces naturels.</p> <p>Conserver les caractéristiques architecturales des zones naturelles. Admettre une hauteur différente au regard des constructions existantes, tout en respectant la morphologie actuelle de la zone.</p> <p>La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée afin de répondre aux besoins fonctionnels de ce type de construction.</p>





Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p><b>Dans les secteurs Nc et Ne:</b> la hauteur n'est pas réglementée.</p> <p>ARTICLE N –6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b><u>Dispositions générales pour l'ensemble des zones N, Nc et Ne – règles générales</u></b></p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.</p> <p>Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>En zone N, les constructions à usage d'exploitation agricole, les volumes devront rester simples, de préférence de forme rectangulaire.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Ces dispositions générales permettent de garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et ainsi d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité des paysages.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant. Les toitures devront être d'aspect tuiles canal ou romane. Il est conseillé d'employer des tuiles anciennes de réemploi lorsque cela est possible.</li> <li>- les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.</li> <li>- les toitures terrasse sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiments existants, sous réserve d'un projet architectural garantissant une parfaite intégration paysagère de la toiture.</li> </ul> <p>Les autres toitures doivent avoir une pente maximale de 35%.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les couleurs et pentes des toitures des constructions devront être homogène avec le bâti existant</li> <li>- les toitures devront être de tons neutres et sombres</li> </ul> <p><b><u>Percements</u></b></p> <p>Les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Respecter l'architecture des bâtiments existants et l'ordonnancement des façades.</p> <p>Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p> <p>Prendre en compte l'identité architecturale.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>Huisseries</b></p> <p>Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites. Une harmonie devra être assurée entre la couleur des huisseries et celle de la façade.</p> <p><b>Façades</b></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, la polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.</p> <p>Pour les constructions à usage agricole, les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. Les couleurs vives ou criardes tel que le blanc pur sont interdites.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ainsi qu'à l'alignement des limites séparatives.</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> <li>- soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé <u>éventuellement</u> d'une haie végétale composée d'essences locales ;</li> </ul> <p>En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètres. En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p>Les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local en favorisant l'usage d'essences de type champêtre.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.</p> <p>Les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p> <p>La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur de 2 mètres permet de confiner l'espace privatif.</p> <p>Prendre en compte le paysage local.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.</p> <p><b><u>Performances énergétiques</u></b></p> <p>Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</p> <p>Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.</p> <p><b>ARTICLE N – 7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Il est préconisé que les essences végétales utilisées doivent être adaptées pour s'insérer dans le paysage local.</p> <p>Les arbres remarquables et les spécimens de qualités doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de qualité équivalente.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Les clôtures agricoles en sont pas réglementées afin de répondre aux besoins fonctionnels liés à l'activité.</p> <p>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</p> <p>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>ARTICLE N – 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.</p> <p><b>SECTION 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p>ARTICLE N – 9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p><b><u>Conditions d'accès aux voies</u></b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Dans les zones N le stationnement devra répondre aux besoins de l'activité et être géré à l'intérieur de la parcelle.</p> <p>Conformément à la législation.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.</p> <p><b><u>Accessibilité</u></b></p> <p>La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la loi et aux exigences d'accessibilité pour les services incendie et ramassage des ordures notamment.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b>ARTICLE N – 10. DESSERTES PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b><u>Alimentation en eau potable</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit favoriser une alimentation par branchement à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également à favoriser en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les forages privés sont autorisés, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>Les canalisations ou autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b><u>Réseau électrique et télécommunications</u></b></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Se référer aux dispositions générales.</p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Préserver le paysage naturel.</p>



Zone  
N

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols, et aux ouvertures d'installations classées</i></p> <p><b><u>Ordures ménagères</u></b></p> <p>Sans objet</p> <p><b><u>Assainissement</u></b></p> <p><b>Eaux usées domestiques et industrielles</b> En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire.</p> <p>L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traitée est interdite dans les fossés et les égouts pluviaux.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau séparatif s'il existe. En l'absence d'un réseau séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou, quand c'est réalisable, infiltré sur l'unité foncière.</p> <p><b><u>Equipements et installations d'intérêt général</u></b></p> <p>Sans objet</p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables</i></p> <p>Conforme à la législation.</p> <p>Conforme à la législation.</p>