

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux

conformément aux articles L1331-1 à L1331-8 du Code de la Santé Publique, par un dispositif d'évacuation efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs identifiés en zone d'assainissement non collectif (cf. annexes sanitaires et carte 4.2.4. du règlement graphique), les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif autonome soumis à l'avis favorable du SPANC.

Dans les secteurs identifiés en zone d'assainissement collectif (cf. annexes sanitaires) toute construction dont le besoin en assainissement des eaux usées est reconnu, et occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En zone U : si le réseau n'est pas encore réalisé et dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire dès le réseau mis en service.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle de l'immeuble. Cela concerne aussi bien la construction sur une parcelle vierge que l'extension ou le changement de destination du bâtiment.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux articles L1331-1 à L1331-8 du Code de la Santé Publique, par un dispositif d'évacuation efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Toute infiltration est interdite dans les périmètres rapprochés de captage ; Le système devant être étanche, l'assainissement non collectif y est donc interdit (l'assainissement collectif est ainsi obligatoire).

Eaux usées non domestiques (en toutes zones) :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques et entraînant des déversements écoulements et rejets, même polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

CHAPITRE 3 Equipements et réseaux**2.2. Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant de lavage et d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins et piscines, les eaux de climatisation..., dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

La première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales doit être l'infiltration. La gestion des eaux pluviales s'effectuera sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Sauf impossibilité technique avérée et justifiée ou si cette solution apparaît inadaptée au contexte en cas de risques naturels (par exemple aléas faibles de glissements de terrain), les eaux pluviales seront gérées sur le terrain par infiltration.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux et leurs pollutions (infiltration et/ou rétention).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Seront préférés les dispositifs permettant une perception aisée des dysfonctionnements et une gestion et un entretien facilités, notamment par des systèmes « à ciel ouvert » sur tout ou partie.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute infiltration des eaux pluviales est interdite en zone de glissement faible, moyen ou fort.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique avérée et justifiée ou si l'infiltration sur le terrain apparaît inadaptée au contexte en cas de risques naturels, les alternatives suivantes peuvent être adoptées :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales collectées sur le terrain, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement de ces eaux pluviales dans ce réseau. Il est à ce titre rappelé que le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs d'eaux usées est interdit.
- Lorsqu'il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales collectées sur le terrain, l'aménageur ou le constructeur doit réaliser des dispositifs de stockage nécessaires pour que le libre écoulement des eaux pluviales puisse se faire de manière différée sans toutefois aggraver la servitude du fonds inférieur. Il est à ce titre rappelé que le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs d'eaux usées est interdit.

Il conviendra également de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions complémentaires liées à la gestion des eaux pluviales.

3. Réseau d'électricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public. De même les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le réseau téléphonique sera enterré.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.1. GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

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

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de l'intercommunalité en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades ;
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- Dispositions particulières :
 - Des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - Sous réserve d'intégration paysagère générale, les constructions d'intérêt collectif ou de service public et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

4.2. CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'ACTIVITES

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

4.2.1. Insertion, terrassement et accès

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les talus (exhaussements et affouillements) excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées. Les enrochements cyclopéens, qui sont des dispositifs routiers, hors d'échelle dans le paysage, sont interdits dans les secteurs sensibles de coteaux.

Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

4.2.2. Architecture et volumes

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les pastiches et les dispositions telles que frontons n'étant pas en cohérence avec le reste du bâtiment. Leur enveloppe extérieure devra être traitée avec qualité et cohérence de la façade principale* à la façade arrière en passant par les façades latérales.

**la façade la plus visible depuis l'espace public sera considérée comme la façade principale et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.*

4.2.3. Aspect des façades

Les constructions doivent développer une cohérence globale de traitement, incluant notamment la 5^{ème} façade (toiture).

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

Les bétons utilisés en façade pourront rester brut si l'aspect est particulièrement soigné (surfaces et modénatures tels que joints creux, cannelures, parements architecturés, etc).

Les façades végétales sont autorisées, voire encouragées pour leurs multiples qualités environnementales et notamment l'amélioration du confort d'été.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

4.2.4. Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier. En cas de toitures terrasses, les toitures végétalisées sont privilégiées pour leur réponse environnementale.

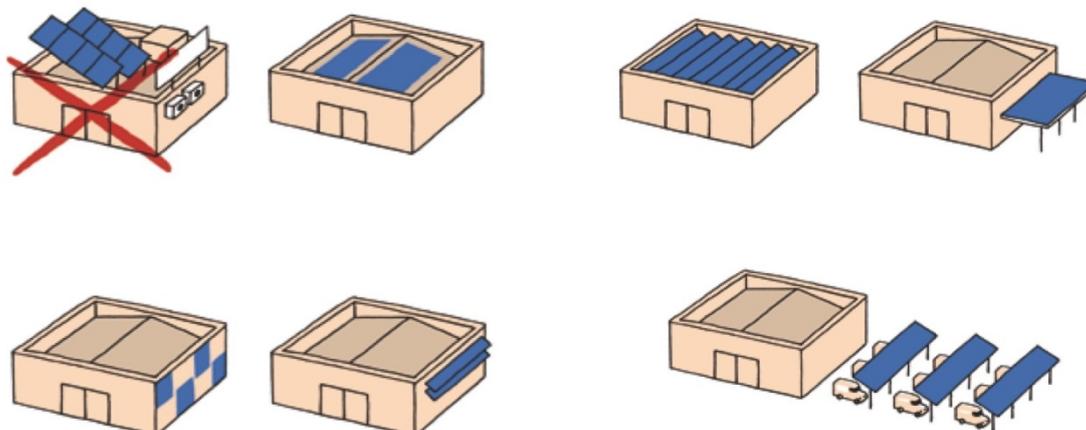
Cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

4.2.5. Les dispositifs liés au énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est vivement conseillé. Il est conseillé d'optimiser les toits et les sols pour équiper les constructions et installations en panneaux solaires et autre dispositif d'énergies renouvelables. Dans ce cas le parti devra être bien défini : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.

L'effet d'accumulation anarchique sur les toits des bâtiments sera évité.

Les schémas ci-dessous illustrent des principe d'intégration de ces dispositifs (*textes et illustrations extraits du « Guide capteurs solaires », département de l'Aude, STAP, CAPEB, CAUE, Pôle Energie 11, Espace info énergie*) :



CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée et bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter l'effet d'accessoirisations anarchique des toits des bâtiments.
- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il soit le moins visible possible depuis le domaine public.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.
- Concevoir les nappes en accord avec l'architecture.

4.2.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Des dérogations sont possibles pour des raisons de sécurité dument justifiées.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. On recherchera une unité avec les clôtures environnantes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins sont interdits excepté sur les murs techniques et de part et d'autre des entrées.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Les haies végétales sont obligatoires sur les situations d'interface par rapport aux autres zones à vocation d'habitation, agricole et naturelle.

Dans le cas où les clôtures sont composées ou doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale. Elle comportera au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement.

Les deux guides du CD38 « planter des haies champêtres en Isère » et « les plantes envahissantes de l'Isère » sont annexés au dossier de PLU.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles et de ruissellement sur versant : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Pour des raisons de sécurité, inhérent à l'entreprise et justifiées, la hauteur du dispositif total de clôture peut monter jusqu'à 3,00 mètres.

4.2.7. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets

Elles feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible. Elles devront être localisées sur les permis de construire et accompagnées de leur projet paysager.

Le stockage des matériaux et matériels, les locaux destinés aux déchets seront organisés en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible et au prix d'ouvrages, aménagements et végétations lui permettant d'être masquées depuis tout point du domaine public et privé dans la zone, de son environnement proche et lointain, hors la zone.

Elles sont interdites en façade de l'espace public sans intégration architecturale et paysagère spécifique validée au permis de construire.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

Les citernes et ballons (notamment ceux pour la récupération des eaux pluviales) seront enterrés ou isolés visuellement dans les mêmes conditions que les aires de stockages ci-dessus.

4.2.8. Eclairage :

Les sources d'éclairage devront faire l'objet d'une composition harmonieuse à l'échelle du projet et de l'aménagement d'ensemble de la zone.

L'éclairage sera suffisant pour être sécurisant et d'une conception limitant au maximum la pollution lumineuse.

A cet effet, l'usage de sources lumineuses économes en énergie est indispensable. L'objectif est l'utilisation d'optiques performantes permettant un bon rapport consommation/éclairage.

L'énergie solaire et éolienne est envisageable.

Le positionnement des sources lumineuses devra également tenir compte des plantations, celle des arbres de hautes tige notamment (afin d'éviter la réduction de la qualité de l'éclairage à terme).

4.2.9. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Généralités

Les demandes de permis de construire devront être assorties d'un plan d'aménagement des abords faisant apparaître les plantations, les aires de circulation, les stockages et le stationnement. Tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés et entretenus. La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en annexe. Les trois strates végétales doivent être représentées : arborée, arbustive (moins de 8m de haut) et herbacée.

Une vigilance particulière sera demandée pour lutter contre l'invasion de l'ambrosie et autres espèces allergènes en évitant de laisser les sols nus sans pré-verdissement.

2. Quantités requises :

- **Il est demandé un Coefficient de Biotope par surface (CBS) de 0,2.** Ce CBS est le rapport entre la surface éco-aménagée et la surface de la parcelle. Les surfaces éco-aménagées sont les surfaces favorables à la nature, chaque surface est pondérée par un coefficient en fonction de ses qualités environnementales selon les ratios suivants :
 - Espace de pleine terre : ratio 1.
 - Surfaces semi-ouvertes : ratio 0,5 -> revêtement perméable ou semi-végétalisé.
 - Espaces verts sur dalle : ratio 0,7 -> terrasse végétalisée avec au moins 30cm de terre végétale (si moins ratio 0,5).

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

- Mur végétal ou surface verticale végétalisée : ratio 0,3 -> croissance des plantes le long d'une surface verticale (la surface prise en compte est la surface végétale concernée par la végétalisation). Sont exclues de ce calcul les haies de clôtures.
- Récupération des eaux de pluies : ratio 0,3 -> surface destinée à récupérer les eaux pluviales (pas comptabilisée en cas de toiture terrasse végétalisée).
- Plantation d'arbre de haute tige : majoration du CBS de 0,01 / arbre.

Exemple :

1 parcelle de 1 300m² avec 150m² de pleine terre, une terrasse végétalisée de 300m² et 250m² de revêtement perméable (20pl de stationnement) : CBS = [150 + (300 x 0,7) + (250 x 0,5)] / 1300 = 0,37

Même exemple sans les places de stationnement : CBS = [150 + (300 x 0,7)] / 1300 = 0,21.

- Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés dans la mesure du possible, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.
- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées, avec une implantation garantissant le développement des arbres. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets.
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées. Dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige liées aux espaces de stationnement n'existent plus.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

4.3 CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE, FORESTIERE OU D'EQUIPEMENT PUBLIC

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et permettre la conservation des perspectives monumentales.

4.3.1. Insertion et volumes

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact y compris paysager. La construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. A l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes.

Les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction. Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels.

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

En tissu constitué, les implantations devront respecter les implantations traditionnelles des villages, parallèles ou perpendiculaires aux voies.

4.3.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits). Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les annexes, les matériaux extérieurs (enduits, menuiseries, couverture) pourront être différents de ceux utilisés pour le bâtiment principal.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris, vert foncé...). Les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites. Elles se rapprocheront des tons beiges du pisé local, des couleurs « naturelles » (brun, marron, beige, vert (pas bleu)) et dans la même tonalité. Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés au présent règlement (pièce n°6 du dossier de PLUi).

Les façades et les matériaux de couverture devront être mats. La toiture devra arborer une couleur non réfléchissante. Les teintes de type « terre cuite vieilles » seront privilégiées. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, d'autres couleurs peuvent être acceptées.

4.3.3. Toitures

Pour ce type de constructions, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public

fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faîtage sera disposée dans le sens de la longueur du bâtiment.

Au même titre que pour les constructions à usage d'activité, cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage et être regroupés.

4.4. CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITAT ET AUTRES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Insertion des constructions

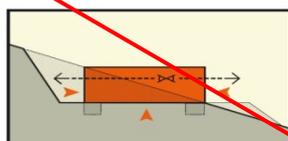
L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines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

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Les constructions devront s'adapter à la topographie et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

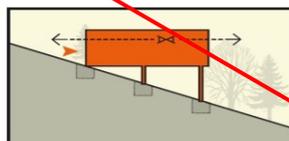
DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



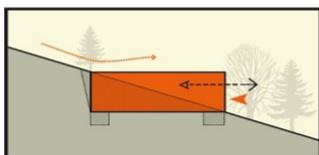
SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



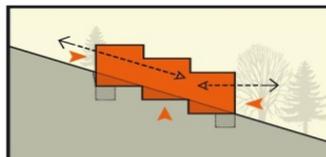
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE

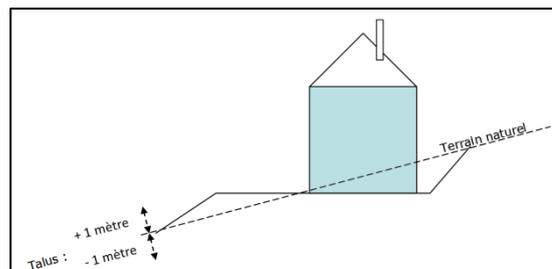
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



Les terrassements non justifiés par la nature du terrain ou de la construction sont interdits. Les enrochements également.

Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels.

Les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPR). Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels.



TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Si la pente de terrain est supérieure à 10%, l'implantation devra respecter le TN : talus de +/- 20% autorisés (accès non concernés).

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain. Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

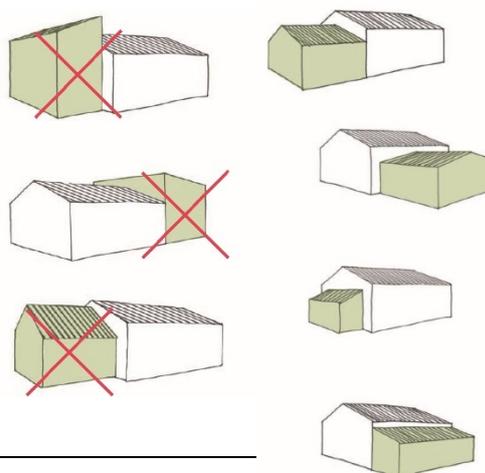
4.4.2. Architecture / volume :

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, chalet...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une cohérence par rapport aux toitures existantes.



4.4.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...) est interdit. Les imitations de matériaux ne sont pas souhaitées.

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la tonalité des teintes beiges (pierre), gris, ocres et terres (couleur pisé).

Pour les façades, les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites, sauf sur des éléments ponctuels de façades ou pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures...).

Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés au présent règlement (pièce n°6 du dossier de PLUi).

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

En cas de réhabilitation :

- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être maintenues (dans la mesure du possible), et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.

4.4.4. Toitures

Cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Les couvertures de piscine, les toitures des vérandas et abris de jardin ne sont pas concernées par les règles de forme et volume des toitures qui suivent.

Les pentes et les pans

Les toitures à 1 pan sont interdites sur les constructions principales. Elles sont autorisées sur les extensions, les annexes accolées (à condition de ne pas créer de rupture de pente), les abris pour animaux et les cabanes de pêche et de chasse. Elles sont interdites sur les annexes non accolées sauf si celles-ci sont implantées sur les limites séparatives ou font moins de 20 m².

Afin de s'harmoniser avec les toitures environnantes, il sera préféré des toitures simples à deux pans.

Les pentes des toitures (hors annexes) devront être comprises entre 40% et 100%. Une pente de toiture inférieure à 40% pourra être admise dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension d'un bâtiment existant. Elle devra cependant respecter la pente originelle du bâtiment.

Les toitures terrasse sont interdites, sauf si :

- elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison ou annexe par exemple).
- elles ont un aspect compatible avec l'environnement bâti et paysager.

Les tuiles seront d'une teinte proche de celles qui prédominent dans l'environnement de la construction, c'est-à-dire : rouge, rouge nuancé, rouge vieilli, rouge sombre (brun noir pour les tuiles solaires). Sont proscrites toutes les couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

Les toitures d'aspect types tôle et fibrociment sur le bâtiment principal et ses extensions ne sont pas souhaitées. En cas d'utilisation ses derniers devront avoir une tonalité identique à l'environnement bâti avoisinant.

En cas de réhabilitation, les couleurs de la toiture d'origine pourront être autorisées.

Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés au présent règlement (pièce n°6 du dossier de PLUi).

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Les débords de toiture

En cas de toitures à pans, les débords de toitures (hors chenaux) doivent être au minimum de 40 cm sur façades et pignons (20 cm pour les annexes < 20m² d'emprise au sol).

Les débords de toitures sont interdits en cas de construction sur limite séparative.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires :

- pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol ;
- en cas de constructions jumelées par le garage.

En cas d'isolation par l'extérieure d'un bâtiment existant depuis plus de 10 ans les débords de toitures pourront être réduits de l'épaisseur de l'isolation mais devront conserver leur aspect originel.

Les ouvertures en toiture

Les ouvertures de toitures doivent rester limitées en nombre et mesurées en volumétrie et rester en harmonie avec le toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles seront alignées et de taille cohérente entre elle (identique ou proportionnée).

4.4.5. Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, les clôtures doivent être traitées de manière soignée et être en harmonie avec les clôtures existantes Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

A proximité des voies, les clôtures ne doivent créer aucune gêne notamment en diminuant la visibilité et sécurité.

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre, pisé ou en galets.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles et de ruissellement sur versant : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum. Les haies servant de clôture doivent être constituées de haies vives, locales, composées de 3 essences (à majorité de feuilles caduques), d'une hauteur maximale de 2 m.

Les deux guides du CD38 « planter des haies champêtres en Isère » et « les plantes envahissantes de l'Isère » sont annexés au présent règlement.

Différents types de clôtures sont autorisées. Les tableaux ci-après précisent quel type de clôture est autorisée et où pour chaque commune qui a souhaité règlementer ce sujet. Lorsque la case est colorée le type de clôture est autorisée. Les communes n'apparaissant pas dans les tableaux appliquent les règles générales ci-dessus.

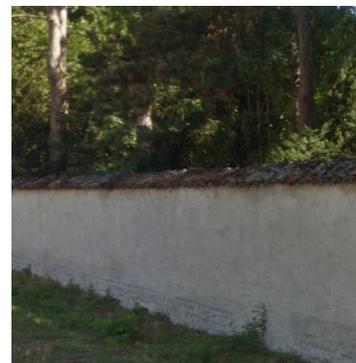
TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

Les différents types de clôture sont :

CLOTURE DE TYPE A : Murs maçonnés ou gabions d'une hauteur minimum de 1,50m. La hauteur maximum de 1,80m pourra être adaptée dans le cas d'un prolongement avec un mur existant ou pour s'harmoniser avec l'environnement bâti. Tous les panneaux (quelle que soit la matière) sont interdits.



Référence à titre illustratif

CLOTURE DE TYPE B : Clôtures pleines sur toute la hauteur du dispositif (murs, panneaux toutes matières, ...).



Référence à titre illustratif

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

CLOTURE DE TYPE C : Clôtures dont les parties pleines ne pourront excéder 1,00m de hauteur. Ces parties pleines pourront être surmontées d'une grille ou d'un grillage ou d'un autre système à clairevoie.



Référence à titre illustratif

CLOTURE DE TYPE D : Clôtures à claire voie (non occultantes ou ajourées et perméables) type grille ou grillage ou bois ajouré, ... sur toute la hauteur du dispositif.



Référence à titre illustratif

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions



Référence à titre illustratif

CLOTURE DE TYPE E : Haies végétales.



Référence à titre illustratif

A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé

Code lecture : case blanche : non autorisé / case orange : autorisé

COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
ARTAS	UA				
ARTAS	UB / 1AUb				
ARTAS	UC				
ARTAS	UD				
CULIN	UA				
CULIN	UC / 1AUc				
CULIN	UD				
LIEUDIEU	UA				
LIEUDIEU	UC / 1AUc				
LIEUDIEU	UD				
MEYRIEU LES ETANGS	UA				
MEYRIEU LES ETANGS	UB / 1AUb				
MEYRIEU LES ETANGS	UC				
MEYRIEU LES ETANGS	UD				
ROYAS	UA				
ROYAS	UC				
ROYAS	UD				
ROYAS	1AUb				
ST AGNIN SUR BION	UA				
ST AGNIN SUR BION	UB / 1AUb				
ST AGNIN SUR BION	UC				
ST AGNIN SUR BION	UD				
ST JEAN DE BOURNAY	UA				
ST JEAN DE BOURNAY	UB / 1AUb				
ST JEAN DE BOURNAY	UC				
ST JEAN DE BOURNAY	UD				
VILLENEUVE DE MARC	UA				
VILLENEUVE DE MARC	UB				
VILLENEUVE DE MARC	UD				

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

B Clôture sur limites séparatives

Dans la mesure du possible, les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage et l'écoulement des eaux. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

Code lecture : case blanche : non autorisé / case orange : autorisé

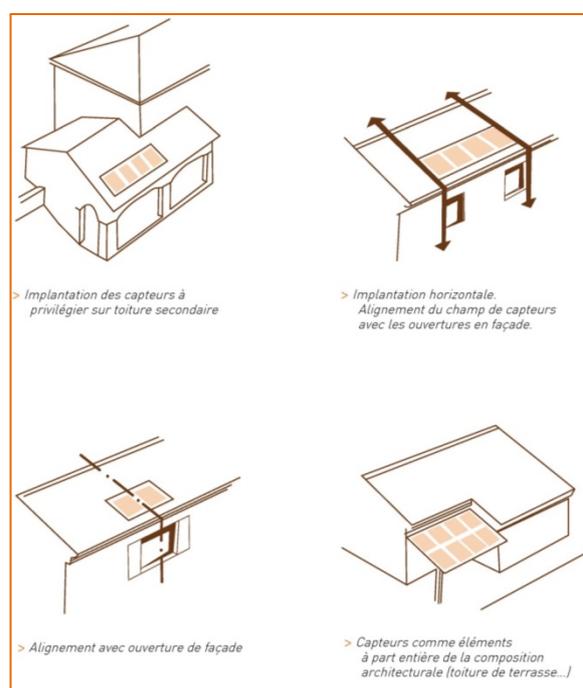
COMMUNE RSJ	ZONE PLUI	TYPE DE CLOTURES A	TYPE DE CLOTURES B	TYPE DE CLOTURES C	TYPE DE CLOTURES D	TYPE DE CLOTURES E
ARTAS	UA					
ARTAS	UB / 1AUb					
ARTAS	UC					
ARTAS	UD					
LIEUDIEU	UA					
LIEUDIEU	UC / 1Auc					
LIEUDIEU	UD					
MEYRIEU LES ETANGS	UA					
MEYRIEU LES ETANGS	UB / 1AUb					
MEYRIEU LES ETANGS	UC					
MEYRIEU LES ETANGS	UD					
ROYAS	UA					
ROYAS	UC					
ROYAS	UD					
ROYAS	1AUb					
ST AGNIN SUR BION	UA					
ST AGNIN SUR BION	UB / 1AUb					
ST AGNIN SUR BION	UC / Auc					
ST AGNIN SUR BION	UD					
ST JEAN DE BOURNAY	UA					
ST JEAN DE BOURNAY	UB / 1AUb					
ST JEAN DE BOURNAY	UC					
ST JEAN DE BOURNAY	UD					
TRAMOLE	UA					
TRAMOLE	UB					
TRAMOLE	UC					
TRAMOLE	UD					
SAVAS MEPIN	UA					
SAVAS MEPIN	UC					
SAVAS MEPIN	UD					
SAVAS MEPIN	1AUb					
VILLENEUVE DE MARC	UA					
VILLENEUVE DE MARC	UB					
VILLENEUVE DE MARC	UD					

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère**Construction à destination d'habitat et autres constructions****4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables**

Les dispositions pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage. Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule nappe pour leur implantation,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie,
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents,
- Adapter forme, proportion et position des capteurs,
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture,
- En cas d'implantation hors bâti (au sol), l'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES,
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation,
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau de la couverture, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé,
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture,
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces.



Les éoliennes domestiques sont autorisées et devront être implantées afin de limiter leur impact visuel et sonore. Elles ne seront pas prises en compte dans les hauteurs maximums autorisées.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique :

- la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées. La surépaisseur des murs n'est possible que si le matériau le permet ;
- la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

CHAPITRE 4 Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Construction à destination d'habitat et autres constructions

4.4.7. Les aménagements paysagers

1. Généralités

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

En cas de légère extension (inférieure à 35m² d'emprise au sol) ou de construction annexe, ces dispositions s'appliquent avec une tolérance de 5% par rapport à la règle.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **Dans les zones UA, il n'est pas exigé de surface minimum d'espaces verts. Néanmoins, tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les accès, voiries et stationnements, devront être traités** en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés ou en matériaux permettant l'infiltration.
- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative.
- **Dans les zones UB, 20%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum : **10% de pleine terre** (les espaces collectifs aménagés seront organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès).
- **Dans la zone UC, 30%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 20% de pleine terre**.
- **Dans la zone UD, 40%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 30% de pleine terre**.

3. Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
 - les bassins de rétention des eaux pluviales,
 - Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
 - Les façades et les toitures végétalisées,
 - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine bâti

NB : ces prescriptions ne concernent que les bâtiments patrimoniaux existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux monuments historiques

5.1. GENERALITES

Les éléments de patrimoine sont classés dans trois catégories : intéressant, remarquable, exceptionnel. A chaque niveau correspond un niveau de protection.

Toutes les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU comme éléments du patrimoine bâti sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient.

Les règles ci-après s'appliquent sauf impératif de sécurité.

Pour chaque niveau il est exigé a minima une déclaration préalable de travaux (y compris pour les ravalements) avant toute intervention sur le bâtiment identifié.

Dans le cas de restauration de bâtiments, le caractère original de celui-ci devra être respecté (percements, matériaux, couleurs, implantation et organisation). Les éléments anciens caractéristiques (ex : épis de faîtage) et les éléments traditionnels (larges avancées de toitures, portails couverts...) seront préservés.

Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter.

Les couleurs dominantes du territoire seront respectées (ton pisé et galet, ocre, beige et gris beige) dans le respect des couleurs d'origine du bâtiment. Les communes possédant un nuancier avant l'arrêt du PLUI pourront le conserver.

A moins d'être préexistant sur le bâtiment, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les façades seront traitées avec une cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

Les volets roulants avec des coffres extérieurs sont interdits.

Les équipements (climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles, antennes de toit, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

L'isolation par l'extérieur des murs en pisé et galets roulés est interdite sauf par des matériaux certifiés adaptés à ces techniques de construction. Les enduits naturels adaptés sont conseillés.

5.2. PATRIMOINE CLASSE INTERESSANT

Le « petit patrimoine » (qui n'est pas habitable ou de toute petite surface : croix, calvaires, fontaine, fresques, murs...) pourra faire l'objet d'adaptation, de déplacement, de démolition partielle ou de restitution dans le cadre d'un projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à condition de préserver son intérêt patrimonial de participer à la composition et à la valorisation de l'espace et de ne pas dénaturer leur environnement immédiat.

Dans le cas de murs et murets, un repérage adapté est nécessaire. Une démolition partielle pourra être envisagée à titre exceptionnel pour ces éléments, sous réserve d'une impossibilité technique à démontrer et de la qualité du projet.

CHAPITRE 5 Protection du patrimoine bâti

Le reste du patrimoine sera conservé dans la mesure du possible, sauf impossibilité technique à démontrer ; des modifications et des extensions sont possibles.

Les travaux de réhabilitation, de surélévation, d'extension sont admis, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant les techniques traditionnelles, adaptées au mode constructif de chaque type d'immeuble.

L'isolation par l'extérieur devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment à sa bonne conservation et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Il est nécessaire d'encadrer la restauration du patrimoine « ordinaire » pour maintenir le caractère des communes.

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec les façades, limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés harmonieusement à la volumétrie de la toiture.

5.3. PATRIMOINE CLASSE REMARQUABLE

Le « petit patrimoine » ne peut être démolé. Le déplacement est possible à titre exceptionnel selon l'intérêt du projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à condition de participer à la composition et à la valorisation de l'espace et de ne pas dénaturer leur environnement immédiat.

Ce déplacement pourra s'effectuer sous réserve de le faire dans le cadre d'un projet de qualité, avec soin et de relocaliser l'élément déplacé.

Pour le reste du patrimoine les extensions et les surélévations éventuels doivent respecter la simplicité des volumes d'origine, la forme du bâtiment, le rythme des façades, les éléments caractéristiques (voir annexe) et le type de toitures (deux plans sans accident, jacobines, chien-assis, avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur).

Les extensions doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes. Il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

Le bouchement des anciennes ouvertures est autorisé, à la condition qu'il soit étudié en fonction de la composition de la façade.

Les lucarnes et verrières existantes faisant partie de la composition d'origine doivent être conservées ou refaites à l'identique. Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit sont placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les surélévations sont interdites, sauf si elles permettent, après réalisation des travaux, une meilleure intégration dans la volumétrie de l'îlot, dans la limite des hauteurs autorisées au sein du secteur.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant les techniques traditionnelles, adaptées au mode constructif de chaque type d'immeuble.

L'isolation par l'extérieur devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à sa bonne conservation et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

CHAPITRE 5 Protection du patrimoine bâti

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec les façades, limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise et des fenêtres de petites dimensions. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes.

Les capteurs solaires sont interdits sur le bâtiment identifié.

Les toitures terrasses sont interdites de même que les décrochements et modifications de toiture, excepté pour les extensions de jonction et les annexes.

5.4. PATRIMOINE CLASSE EXCEPTIONNEL

Le patrimoine classé exceptionnel ne doit pas être démoli.

En cas de réhabilitation de bâtiments classés exceptionnels, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants (et s'il y en avait à l'origine leurs systèmes d'occultation et leurs décors) et de ne pas modifier le rythme en façade ceci dans un souci de mise en valeur et de sauvegarde. Cela concerne tant le bâti que les espaces extérieurs, cours et jardins, murs d'enceinte et portails qui l'accompagnent.

Les matériaux et les couleurs d'origine seront préservés à l'identique.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront réalisés suivant les techniques traditionnelles, adaptées au mode constructif de chaque type d'immeuble.

Les modifications volumétriques (telles que surélévation, création de lucarnes, fermeture ou couverture même partielle de loggias ou balcons, ...) ne sont pas autorisées.

Les extensions sont interdites sur les façades principales. Elles sont autorisées au droit des façades secondaires, et non visibles depuis l'espace public sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les modifications volumétriques (telles que surélévation, création de lucarnes, fermeture ou couverture même partielle de loggias ou balcons, ...) ne sont pas autorisées.

L'ajout et la suppression de percement sont interdits. Toutefois, le bouchement des anciennes ouvertures est autorisé, à la condition qu'il soit étudié en fonction de la composition de la façade. Celui-ci est alors réalisé en maçonnerie légère, implantée en retrait de la façade, de telle sorte que la composition de la façade subsiste.

La création de nouvelles ouvertures en toiture est interdite, sauf en cas de restitution de dispositions originelles attestées, ou en l'absence de trappe de visite pour entretenir le toit. Les lucarnes faisant partie de la composition d'origine doivent être conservées ou refaites à l'identique. Les verrières existantes seront conservées.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise et des fenêtres de petites dimensions. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes.

Les capteurs solaires sont interdits sur le bâtiment identifié.

Les toitures terrasses sont interdites de même que les décrochements et modifications de toiture.

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

NB : ces propositions ne concernent que les éléments existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du CU

Il est rappelé que le recours à un paysagiste conseil (gratuit) est vivement conseillé.

Il pourra être dérogé aux règles de protection ci-après pour des raisons sanitaires, de sécurité, de projets d'amélioration d'espaces publics ou de voiries publiques ainsi que dans le cadre de la réalisation de projets d'intérêt collectif.

6.1. PATRIMOINE VEGETAL

6.1.1. Les Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

6.1.2. Les haies

Les haies sont classées en trois catégories : intéressant, remarquable, exceptionnel. A chaque niveau correspond un niveau de protection.

Une déclaration préalable sera exigée pour toute intervention (abattage / coupe) sur la haie concernée.

Les haies nouvelles doivent avoir des essences diversifiées et des végétaux locaux sont à privilégier pour toute plantation nouvelle. Les espèces invasives dans les nouvelles haies sont proscrites.

Les haies intéressantes

Elles devront être conservées sauf en cas de réalisation d'un projet d'aménagement reconstituant la haie avec qualité et le maintien du fonctionnement écologique. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Les haies remarquables

Elles seront conservées au minimum à 60% du linéaire (par rapport au linéaire de référence inscrit sur le règlement graphique du PLUI) avec le maintien du fonctionnement écologique.

Les haies exceptionnelles

Elles seront conservées au minimum à 80% du linéaire (par rapport au linéaire de référence inscrit sur le règlement graphique du PLUI) avec le maintien du fonctionnement écologique.

6.1.3. Protections paysagères et patrimoniales

Pour les protections paysagères et patrimoniales identifiées le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces, les surfaces vertes devront être conservées sur au moins 80%.

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel

6.1.4. Arbres isolés remarquables

Les arbres remarquables identifiés devront être conservés ainsi que l'espace perméable nécessaire à leur bon développement sauf en cas de réalisation d'un projet d'aménagement reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet. En cas de problème sanitaire ou de sécurité, ils devront être remplacés.

6.2. LES POINTS DE VUES

Les points de vues ont été inventoriés sur l'ensemble des communes du territoire et sont classés dans trois catégories : intéressant, remarquable, exceptionnel. A chaque niveau correspond un niveau de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les vues intéressantes

Tout projet de construction devra préserver la vue identifiée.

Les vues remarquables

Elles seront conservées. Toute construction ou plantation ne pourra entraver la vue.

Les vues exceptionnelles

Elles seront conservées. Toute construction ou plantation ne pourra entraver la vue. Une zone en avant plan de ces vues est défini, à l'intérieur duquel toute urbanisation ou toute plantation de haies, arbustes et/ou arbres est interdite.

6.3. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Au sein des réservoirs de biodiversité « exceptionnels » identifiés au document graphique.

A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que :

- les constructions destinées à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ; aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces ;
- les petits équipements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt publics (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'application de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs ;
- les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements liées aux bâtiments agricoles existants.

Au sein des réservoirs de biodiversité « remarquables » identifiés au document graphique.

A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que :

En zones Agricoles (**A**) et Naturelles (**N**) :

- les nouvelles constructions agricoles, uniquement dans un rayon de 100m d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi ;
- les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes, dans les conditions fixées par le règlement des zones A et N ;
- les abris pour animaux, les cabanes de pêche, les clôtures, les équipements et les installations ;

CHAPITRE 6 Protection du patrimoine naturel

- les carrières repérées au règlement graphique et autorisées par arrêté préfectoral ;
- les constructions destinées à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ; aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces ;
- les petits équipements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt publics (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'application de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs ;
- les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements liées aux bâtiments agricoles.

En zones Urbaines (**U**) :

- Les constructions, usages des sols et activités autorisées dans ces zones (U).

6.4. LES PELOUSES SECHES

Sur les secteurs de pelouses sèches identifiés au document graphique inférieurs ou égaux à 5 000m², toute construction est interdite.

Pour les secteurs de pelouses sèches, identifiés au document graphique, supérieurs à 5 000m², seules les constructions agricoles sont autorisées et doivent maintenir l'intégrité d'au moins 80% de la superficie de la pelouse sèche et ne pas fragiliser l'intérêt écologique de la zone.

6.5. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES A PROTEGER

Au sein des corridors identifiés au document graphique, sont interdits, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.

Un niveau de corridors est identifié sur le règlement graphique : remarquable.

Les corridors remarquables

Au sein des corridors remarquables, les clôtures devront permettre une perméabilité pour la faune : elles sont donc limitées à 1,50m de hauteur et non fermées dans leur partie basse à moins de 0,10m au-dessus du sol.

6.6 LES COURS D'EAU ET ESPACES ALLUVIAUX DE BON FONCTIONNEMENT

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques. Une zone inconstructible de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau sera maintenue majorée à 15 m au moins lorsque le cours d'eau est identifié comme réservoir de biodiversité.

La préservation des ripisylves est exigée.

Les espaces alluviaux de bon fonctionnement identifiés au règlement graphique seront inconstructibles.

6.7 LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique. Elles doivent être préservées.

Outre les interdictions et autorisations relatives à la zone en cause, sont autorisés les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la mise en valeur de la zone humide, à la réalisation de projets à vocation éducative, pédagogique ou scientifique, si, et seulement si, ces projets ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité du site, ou à la régulation de l'alimentation en eau de la Zone Humide.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

Toute construction ou aménagement doit donc faire l'objet d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) » :

- ✓ Eviter au maximum les aménagements altérant ces milieux, c'est-à-dire les constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu. Le porteur de projet devra justifier des raisons du choix de la localisation du projet ou des études complémentaires pourront être réalisées pour définir plus précisément le périmètre des zones humides.
- ✓ Réduire : le projet de construction ou d'aménagement devra limiter au maximum l'emprise sur ces milieux, assurer les fonctionnalités des zones humides, assurer l'alimentation en eau de la zone et gérer la phase chantier et notamment les rejets éventuels. Le dépôt ou l'extraction de matériaux, les affouillements ou exhaussements de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions ou aux aménagements autorisés.
- ✓ Compenser : en cas de construction ou d'aménagement, une compensation des zones humides impactées devra être réalisée dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée) et la Loi sur l'Eau. »

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

6.8 LES TERRAINS CULTIVES

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques selon l'article L151-23 sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

« La zone urbaine mixte est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d’habitat, les activités tertiaires, de services, sous conditions, les commerces et l’artisanat, les équipements. Dans un souci de diversité des fonctions, ces zones ont principalement pour vocation l’accueil de constructions à usage d’habitat et d’activités commerciale de proximité et de services, en autorisant les activités artisanales non nuisantes.

Elle regroupe des secteurs urbanisés à différentes époques et présentant des caractéristiques urbaines (typologies, densités...) nécessitant des secteurs aux spécificités propres :

- **une zone UA**, correspondant aux secteurs des constructions anciennes groupées en immeubles continus ou mitoyens à l’alignement des voies existantes. Il s’agit des centres bourgs des communes et des hameaux anciens.
Dans ces secteurs, les règles permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s’insère dans le contexte traditionnel.
- **une zone UB**, correspondant à des tissus mixtes en extension de l’urbanisation des centres bourgs sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel moyennement dense avec la possibilité d’admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.
- **une zone UC**, correspondant à des tissus pavillonnaires où l’on souhaite permettre une densification raisonnée. Le PLUI met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l’urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (dominante d’habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).
- **une zone UD**, regroupant des hameaux constitués de tissus pavillonnaires moins dense où une densification n’est pas souhaitable du fait de l’éloignement des services, de l’isolement ou de la limitation des réseaux.

Il est rappelé que la zone Urbaine mixte est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement :

CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels

CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux

CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti

CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

CHAPITRE 7.I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

7.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières,

Sont en outre interdits :

- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

7.I.2.1. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, sont autorisés sous conditions :

- **Dans le secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPA)** délimité au règlement graphique (plans 4.2.1 et 4.2.2: commune d'Artas) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisées pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, que les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 5 m².
- **Les logements**, à condition de respecter les exigences en mixité dans les secteurs de mixité sociale du règlement graphique.
- **Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition de ne pas générer de nuisance pour l'environnement.
- **Les industries et les entrepôts** à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 500m² et qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement. Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, cette emprise au sol pourra être dépassée pour l'extension des constructions et installations relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises).
- **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »,
 - Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et