

Commune de Montmeyran

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 27 octobre 2022
approuvant les dispositions de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montmeyran,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 27/10/2022

Dossier 21012612
18/10/2022

réalisé par




Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Commune de Montmeyran

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Caroline SARTORI – urbaniste	18/10/2022	

SOMMAIRE

- **Préambule**
- **Titre 1 : dispositions générales**
- **Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines**
 - zone UA**
 - zone UC**
 - zone UD**
 - zone UG**
 - zone UH**
 - zone UI**
- **Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser**
 - zone AU**
 - zone AUa**
 - zone AUia**
- **Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole (A)**
- **Titre 5 : dispositions applicables à la zone naturelle (N)**

PREAMBULE

NOTICE D'UTILISATION : QUE DETERMINE LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Le règlement du PLU, établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, définit les règles relatives à l'implantation des constructions et le droit des sols applicables dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de Montmeyran.

Le territoire de la commune a ainsi été divisé en zones (et secteurs), dans lesquels sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol. Le règlement est divisé en plusieurs titres :

- titre I : les dispositions générales
- titre II : les dispositions applicables aux zones urbaines
- titre III: les dispositions applicables aux zones à urbaniser
- titre IV : les dispositions applicables à la zone agricole
- titre V : les dispositions applicables à la zone naturelle
- titre VI: les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du présent règlement.

COMMENT UTILISER LE REGLEMENT ?

Pour connaître les droits afférents à un immeuble (bâti ou non), après l'avoir repéré sur le document graphique du règlement et déterminé dans quelle catégorie de zone il se trouve, il faut :

- consulter le titre 1 "dispositions générales" qui s'appliquent à toutes les zones du PLU.
- rechercher dans le règlement les dispositions relatives à la zone :
 - urbaine pour les zones UA, UC, UD, UG, UH et UI
 - à urbaniser pour les zones : AU, AUa et AUia

- agricole pour la zone A
- naturelle pour la zone N

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Ces seize articles sont :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites
 - Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
 - Article 3 : accès et voirie
 - Article 4 : desserte par les réseaux
 - Article 5 : caractéristiques des terrains (superficie minimum pour construire)
 - Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques
 - Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives
 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Article 9 : emprise au sol
 - Article 10 : hauteur maximum des constructions
 - Article 11 : aspect extérieur des constructions
 - Article 12 : stationnement
 - Article 13 : espaces libres, plantations, espaces boisés classés
 - Article 14 : coefficient d'occupation du sol.
 - Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.
 - Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
- Ces articles ne sont pas tous nécessairement réglementés.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 • CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTMEYRAN.

ARTICLE DG2 • PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

2.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de MONTMEYRAN sont mentionnées dans les annexes du PLU.

2.2. LES REGLES GENERALES D'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC.

Les cinq articles dits d'ordre public du code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

a- La salubrité et sécurité publique (article R. 111-2)

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

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

c- La desserte – l'accès – le stationnement (articles R. 111-5 et R. 111-6) :

Article R111.5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment : de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article R111.6 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer

1° La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

2° La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

d- Le respect des préoccupations d'environnement (article R. 111-15) : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

e- Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R. 111-21) : « 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. »

2.3. LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-13.

Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de la loi 92.144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Sont concernées sur Montmeyran les **RD538 et RD538a**, ainsi que la ligne TGV.

2.4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS.

Zone inondable.

Les dispositions réglementaires afférentes au champ d'inondation, sont détaillées dans chacune des zones concernées.

1° Dispositions communes à l'ensemble de la zone inondable.

Sont strictement interdits :

- la création de sous-sol
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

De plus, tous les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- la hauteur des planchers utiles destinés à accueillir des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage...) devra être située au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme
- les constructions devront être réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

2° Dispositions relatives aux thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins (cf. page du rapport de présentation).

Dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface est limitée à 20m² d'emprise au sol
- autorisation d'extension limitée (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale

2.5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.

La commune est concernée par les quatre canalisations de transport de matières dangereuses suivantes :

- 1 canalisation de transport de gaz « GDF » de diamètre nominal DN 600mm exploitée par GRT Gaz à Brignais.
- 1 canalisation de transport de gaz « GDF » de diamètre nominal DN 1500mm exploitée par GRT Gaz à Brignais.
- 1 canalisation de transport de pétrole brut « SPSE PL2 de diamètre nominal DN1000mm exploitée par la Sté SPSE de Fos-sur-Mer.
- 1 canalisation de transport de pétrole brut « SPSE PL3 de diamètre nominal DN 600mm exploitée par la Sté SPSE de Fos-sur-Mer.

Les zones de dangers correspondantes à ces ouvrages, les distances et les contraintes à respecter sont les suivantes :

2.5.1. Gaz.

- Dans les zones de danger graves, dites "PEL" (soit 250m de part et d'autre de la canalisation DN600 et 35m de part et d'autre de la canalisation DN150), sont interdites la construction et ou l'extension :

- des immeubles de grande hauteur,
- des établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

- Dans les zones de dangers très graves, dites "ELS" (soit 185m de part et d'autre de la canalisation DN600 et 25m de part et d'autre de la canalisation de DN150), sont interdites la construction et l'extension :

- des immeubles de grande hauteur,
- des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

2.5.2. Pipelines Sud-Européen.

pipelines	Type d'environnement	IRE (zone des dangers significatifs)	PEL (zone des dangers graves)	ELS (zone des dangers très graves)
PL2	Implantation en zone rurale Cas général	280	220	180
	Implantation en zone rurale Cas particuliers (forêt, vallée encaissée)	280	220	180
	Implantation en zone urbaine	280	220	180
PL3	Implantation en zone rurale Cas général	295	230	185
	Implantation en zone rurale Cas particuliers (forêt, vallée encaissée)	295	230	185
	Implantation en zone urbaine	295	230	185

IRE : tout porteur de projet doit être informé le plus en amont possible afin qu'il puisse en analyser l'éventuel impact.

PEL : sont interdites la construction et ou l'extension :

- des immeubles de grande hauteur,
- des établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

ELS : sont interdites la construction et l'extension :

- des immeubles de grande hauteur,
- des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Outre le respect des servitudes liées à la présence des canalisations de gaz et d'hydrocarbure, il convient de respecter les dispositions de la circulaire du 14 août 2006.

2.6. PLANTATIONS.

Les dispositions suivantes ne sont pas obligatoires en zone UA.

Espaces verts

Tous les projets devront comporter des espaces verts. Les espaces collectifs (voiries, aires de stationnement, cheminements piétonniers pistes cyclables) pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

Espaces communs

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il est demandé de réserver un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux.

Plantations

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essences.

Desserte et aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

2.7. LES AUTRES REGLES.

Article L. 111.3 du code rural (loi SRU du 13 décembre 2000 - art. 204) : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (...) »

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Reconstruction en cas de sinistre : application de l'article L111.3 du code de l'urbanisme, la reconstruction en cas de sinistre est autorisée.

ARTICLE DG3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

3.1 LE TERRITOIRE EST DIVISE EN ZONES.

Les zones sont délimitées sur le document graphique du règlement par des couleurs différentes. Il s'agit des zones :

- urbaines dites « zones U » déjà urbanisées ou équipées,
- à urbaniser dites « zones AU »,
- agricoles dites « zones A »
- naturelles et forestières dites « zones N ».

Chaque zone est désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...) Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant « la lettre majuscule » (ex : Ah, Ns...).

3.1.1. Les zones urbaines dites zones U (Art. R.123-5 du code de l'urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement.

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zones UA, UC, UD, UG et UH.

3.1.2. Les zones à urbaniser dites zones AU (Art. R.123-6 du code de l'urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement.

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Elles correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

1° les zones « AU » immédiatement constructibles : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Dans les zones AU immédiatement constructibles, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Ces dispositions s'appliquent à la zone AUa et AUia.

2° les zones AU constructibles après modification ou révision du PLU. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone est subordonnée

à une modification ou à une révision du PLU. Ces dispositions s'appliquent aux zones 1AU et 2AU.

3.1.3. Les zones agricoles dites zones A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement.

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricoles sont seules autorisées dans la zone « A ». Art.R.123-7 du code de l'urbanisme).

3.1.4. Des zones naturelles et forestières dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement.

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés :

- l'aménagement des constructions existantes à condition d'être liés à des activités de loisirs dans les secteurs NL
- les constructions à caractère sportif dans le secteur Ns.

3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DEFINIT EGALEMENT :

3.2.1. Des emplacements réservés aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1.

3.2.2. Des servitudes délimitant des terrains concernés par des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts, au titre de l'article L. 123-2-c) du code de l'urbanisme.

3.2.3. Des éléments du patrimoine naturel ou construit à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'alinéa 7 de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme,

Ces prescriptions sont les suivantes :

- pour tout élément minéral, tous travaux ayant pour effet de le détruire devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir. Les travaux de consolidation devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.
- la suppression de tout élément végétal est interdite. Seuls sont autorisés les travaux d'élagage (pour des raisons de sécurité notamment)
- réalisation de travaux de restauration et de mise en valeur des pelouses sèches.

3.2.4. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11

alinéa i.

- dans les zones naturelles et agricoles, toute clôture devra être perméable au passage de la faune.
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités écologiques : préservation de la ripisylve et maintien de la libre circulation de la faune piscicole.
- maintien et restauration des zones humides existantes

3.2.5. Des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation reprises dans les pièces annexes du dossier (en application de l'article L. 123-1 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme).

Ces dispositions s'appliquent aux zones 1AU, 2AU, 3AU et AU1a.

ARTICLE DG4 • ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement écrit de chacune des zones 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.

Article L123-1-9 du code de l'urbanisme

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

Des adaptations pourront être autorisées, voire conseillées pour tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, en particulier pour des projets contemporains de présentant une qualité architecturale.

ARTICLE DG5 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS REGLEMENTEES

Les occupations et utilisations du sol réglementées par le PLU sont celles mentionnées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Ces règles peuvent interdire ou limiter :

- soit certaines destinations de constructions en fonction de neuf catégories édictées dans l'article susvisé, à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- soit certaines occupations ou utilisations du sol, à savoir : travaux, ouvrages, plantations, installations et travaux divers, dont les affouillements ou exhaussements de sol, parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de jeux et aires de sports, aires de stationnement, installations classées pour la protection de l'environnement, dont les carrières...

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES UA, UC, UD, UH, UG et UI

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au bourg ancien de la commune.

Il s'agit d'un secteur dense dans lequel les constructions traditionnelles sont agglomérées, implantées le long des rues en ordre continu ou semi-continu. Cette continuité urbaine est renforcée par la présence d'un bâti souvent homogène.

C'est une zone à caractère principal d'habitations, de commerces et de services.

ARTICLE UA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravanning
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping car non liés à une habitation existante.
- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

ARTICLE UA 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat.
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve du respect des règles applicables à la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou à une construction autorisée

ARTICLE UA 3 • ACCES ET VOIRIE.

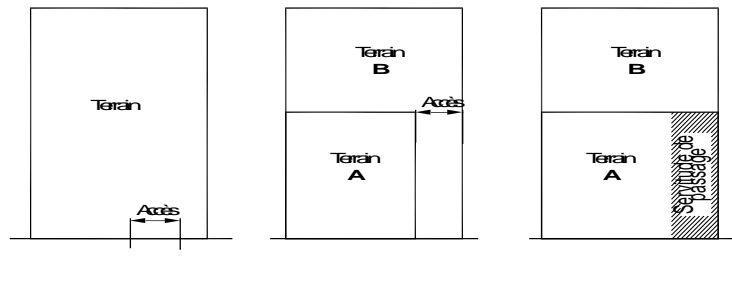
3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (article DG2.2.c).

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



3.2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous

réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UA 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

• Eaux usées domestiques :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

• Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3. Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau
- réseau insuffisant
- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.
- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations

d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

4.4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UA 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UA 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

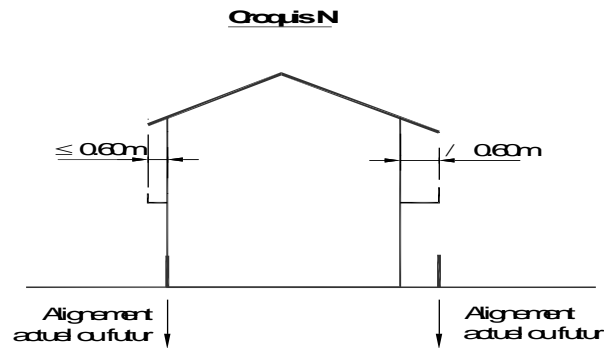
6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les reculs mentionnés ci-après.

6.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

L'implantation des constructions doit se réaliser soit à l'alignement actuel ou futur de la voie, soit en recul. Toutefois, ce dernier ne pourra excéder 3m..



6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être supérieur à 0,60m.

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UA 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction, hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm, doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

7.2. Champ d'application

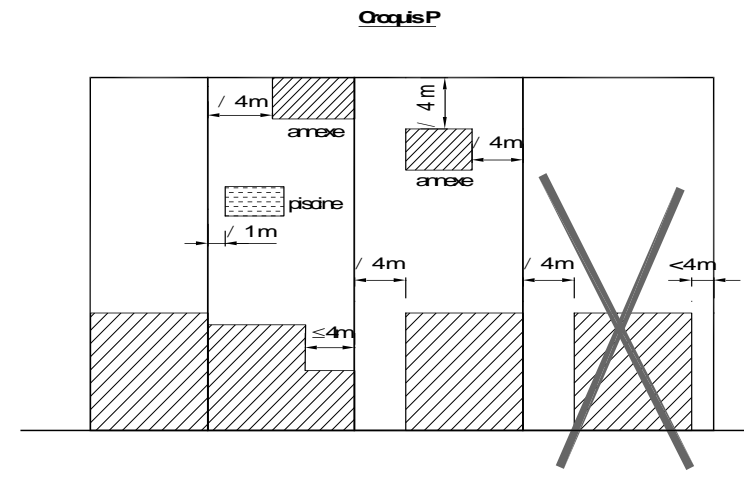
Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- en ordre semi-continu (c'est à dire à partir d'une seule limite séparative latérale). Dans ce cas, la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m,
- à une distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 4m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.



7.4. Règles particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés sur limites séparatives.

ARTICLE UA 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

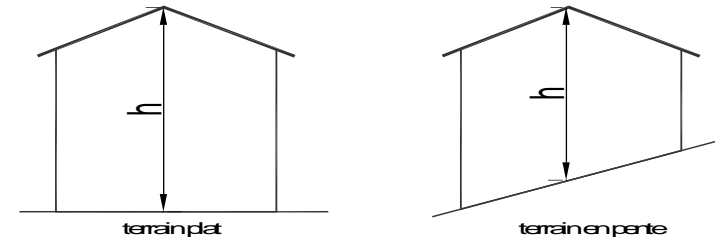
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.

10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 14m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4,50m.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50m.

Oroquis D



10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour:

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE UA 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

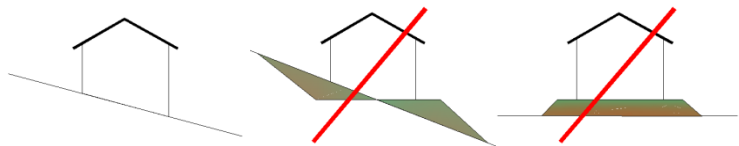
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

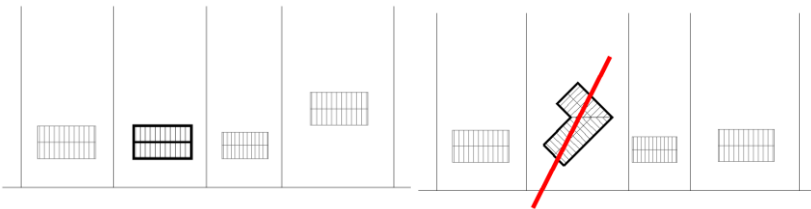
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° volumétrie et toitures

- **Les volumes :** les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

- **Les toitures :**

1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,

- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives,

- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,

- en cas de bâtiment rectangulaire, les faîtages doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

- aux toitures des constructions aux caractéristiques architecturales innovantes à conditions qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m²,

- pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale,

- pour les restaurations et les extensions mesurées où la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires,
- pour les toitures végétalisées.
- pour les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

La couverture doit alors être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

5° façades.

- La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.
- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, elles seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.
- Les enduits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...).

6° ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

7° les clôtures :

Les clôtures seront constituées :

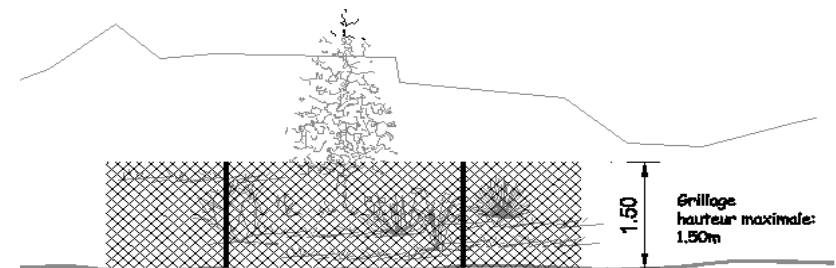
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,
- soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,60 m, surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,50m.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

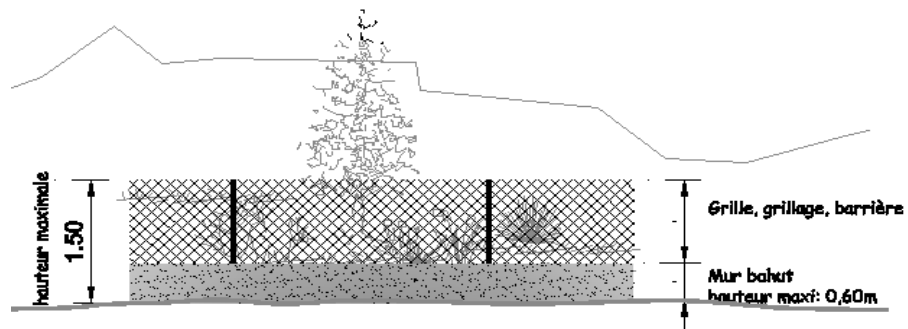
En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.





Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
 Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres (les boîtes à lettres, les commandes d'accès...) seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

8° Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

9° autres éléments :

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

ARTICLE UA 12 • STATIONNEMENT

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ci-dessous, sont précisées les obligations que doivent respecter certaines catégories de constructions ou d'établissements

12.2 Modalités d'application.

- pour les constructions ou établissements qui ne sont pas précisés, est applicable la règle à laquelle ces constructions ou ces établissements sont le plus directement assimilables
- la non réalisation du nombre suffisant de places de stationnement fera l'objet du versement d'une participation

12.3. Habitations

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 1 place par surface de plancher inférieure à 80 m²
- 2 places par surface de plancher supérieure ou égale à 80 m².

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par logement pour les véhicules des visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

12.4. Equipements publics.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation. Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

12.5. Règles particulières

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement :

- pour l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes,
- si ces dernières ne sont pas techniquement réalisables ou si leur coût s'avère hors de proportion avec l'opération.

ARTICLE UA 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE UA 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone résidentielle principalement destinée à l'habitat soit individuel soit collectif dans laquelle on trouve également des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone correspond à l'extension urbaine du bourg..

Elle est pour partie soumise à des risques d'inondation et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique.

ARTICLE UC1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature,

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravaning
- - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping-car non liés à une habitation existante.
- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

De plus, dans les secteurs inondables délimités au document graphique du règlement par une trame spécifique, sont interdites les constructions et les occupations non mentionnées à l'article UC 2

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol prévues à l'article DG2.5.

ARTICLE UC2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1° Dans la zone UC non inondable, sont notamment admis :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat.
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve du respect des règles applicables à la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou à une construction autorisée

2° Dans la zone UC inondable, s'appliquent les règles

mentionnées au paragraphe 2.4 des dispositions générales.

De plus, peuvent être autorisés :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants
- b) la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite
- c) le changement de destination ou d'usage des locaux situés au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens
- d) la création de garage individuel fermé situé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m²
- e) les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau
- f) la création d'abris de jardin ou appentis situés sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m²
- g) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- h) les constructions et installations techniques liées aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation hors zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent ni faire l'objet d'une occupation humaine permanente ni être implantées à moins de 10m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- i) Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et à l'aval.

ARTICLE UC3 • ACCES ET VOIRIE

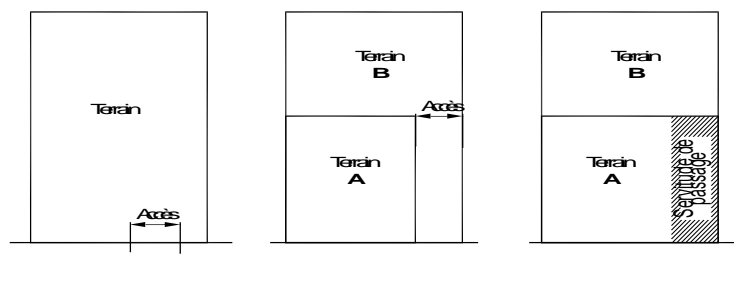
3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales (article DG2.2 c)

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction.



3.2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans

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

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UC4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3. Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau
- réseau insuffisant
- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.
- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

4.4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UC5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UC6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

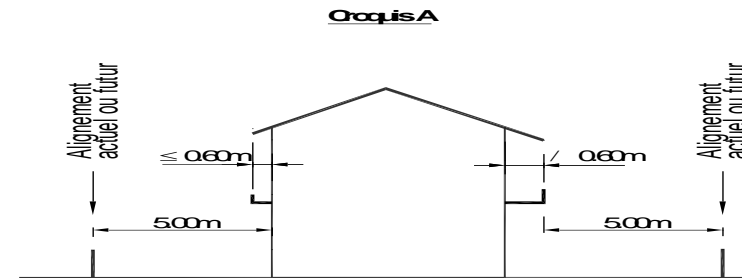
6.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

Sauf indications spécifiques reportées sur les documents graphiques du règlement, l'implantation des constructions doit se réaliser à 5m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

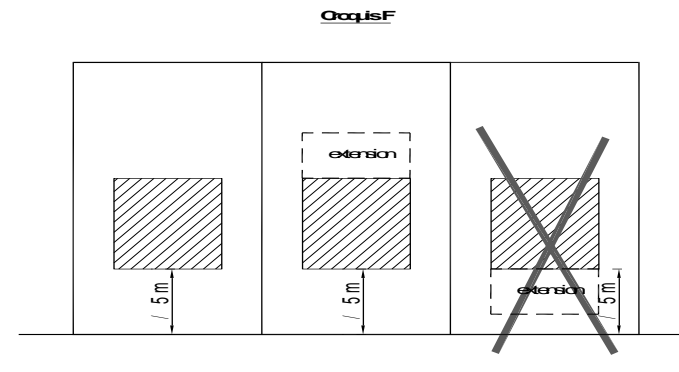


6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.



ARTICLE UC7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction, hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m, doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

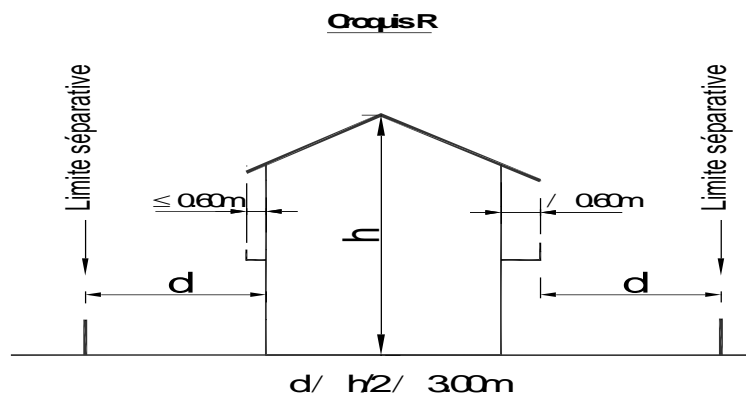
7.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m.



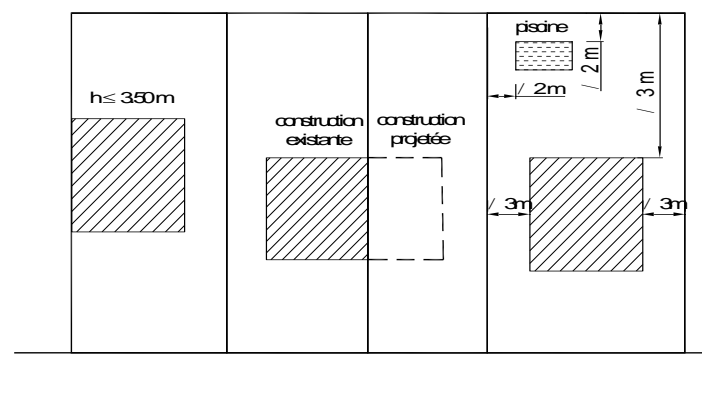
- sur la limite séparative à condition :

1^{er} cas : que la hauteur mesurée sur ladite limite soit inférieure à 3,50 m,

2^{ème} cas : que la construction soit édifiée simultanément ou dans la continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin.

Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

OrquisH



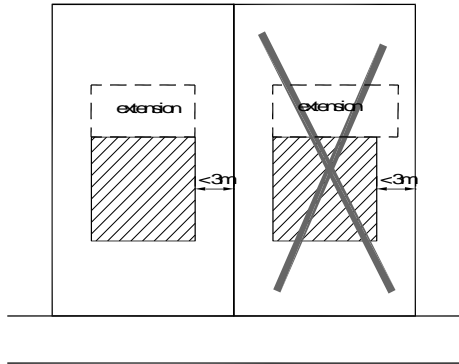
7.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, leur extension doit, sauf impératifs techniques (topographie, architecture...) être réalisée dans la continuité du bâtiment existant.

Croquis S



ARTICLE UC8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UC9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtiage.

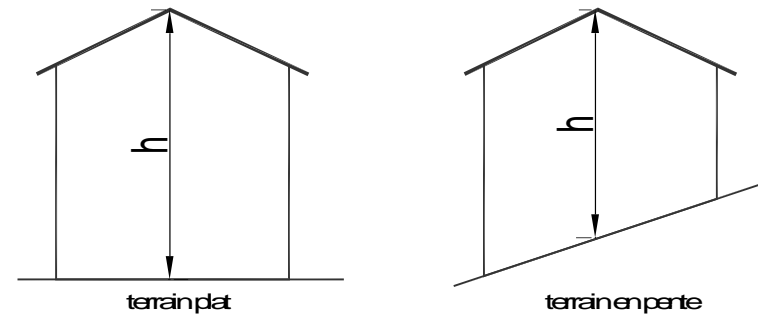
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.

10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 8m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50m.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50m

Croquis D



10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE UC11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

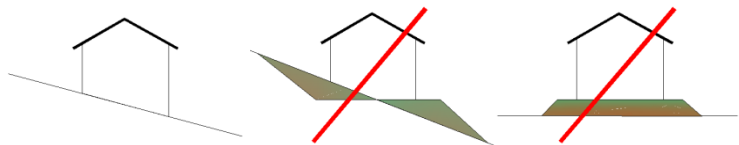
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

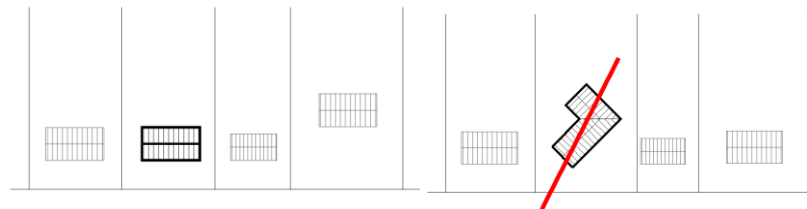
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° volumétrie et toitures

- **Les volumes :** les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

- **Les toitures :**

1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,

- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives,

- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,

- en cas de bâtiment rectangulaire, les façades doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

- aux toitures des constructions aux caractéristiques architecturales innovantes à conditions qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m²,
- pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale,
- pour les restaurations et les extensions mesurées où la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires,
- pour les toitures végétalisées et celles des constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

La couverture doit alors être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

5° façades.

- La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.
- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, elles seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.
- Les enduits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...).

6° ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants.

Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

7° les clôtures :

Dans la zone non inondable, les clôtures seront constituées :

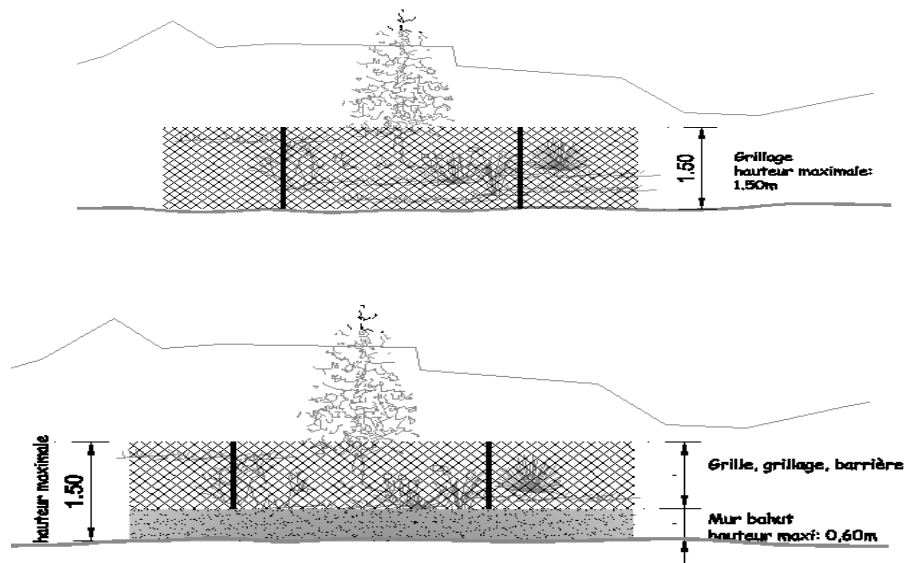
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,
- soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,60 m, surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,50m.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.



Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
 Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres (les boîtes à lettres, les commandes d'accès...) seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.
 Dans la zone inondable les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,

8° Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)
 Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

9° autres éléments :

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

ARTICLE UC12 • STATIONNEMENT

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ci-dessous, sont précisées les obligations que doivent respecter certaines catégories de constructions ou d'établissements

12.2 Modalités d'application.

Pour les constructions ou établissements qui ne sont pas précisés, est applicable la règle à laquelle ces constructions ou ces établissements sont le plus directement assimilables

12.3. Habitations

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 1 place par surface de plancher inférieure à 80 m² de
- 2 places par surface de plancher supérieure ou égale à 80 m².

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par logement pour les véhicules des visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

12.3. Equipements publics.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation. Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

12.4. Règles particulières

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement :

- pour l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes,
- si ces dernières ne sont pas techniquement réalisables ou si leur coût s'avère hors de proportion avec l'opération.

ARTICLE UC 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE UC 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone résidentielle de faible densité, non raccordée au réseau collectif d'assainissement. Cette zone est principalement destinée à l'habitat de type individuel

La zone UD ne couvre qu'un seul secteur : Les Veyriers

ARTICLE UD 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravanning
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping car non liés à une habitation existante.
- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

ARTICLE UD 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat.
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve du respect des règles applicables à la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou à une construction autorisée
- .

ARTICLE UD 3 • ACCES ET VOIRIE

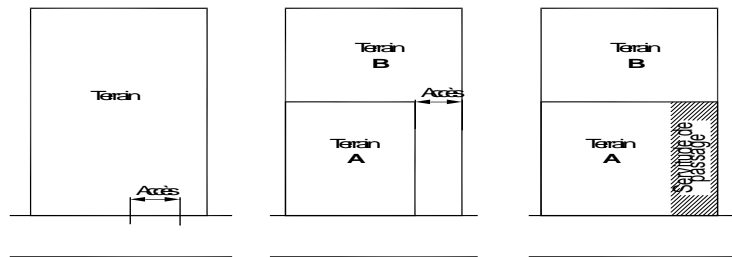
3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (article DG 2.2.c).

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction.



3.2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins de stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UD 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

Toute construction susceptible de produire ce type de rejet, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3 Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau
- réseau insuffisant
- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.
- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

4.4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf

impossibilité technique avérée.

ARTICLE UD 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UD 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

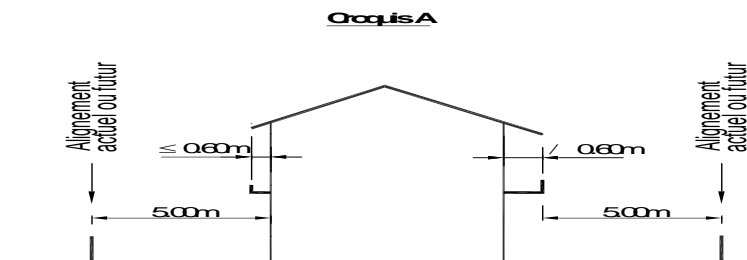
6.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

Sauf indications spécifiques reportées sur les documents graphiques du règlement, l'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

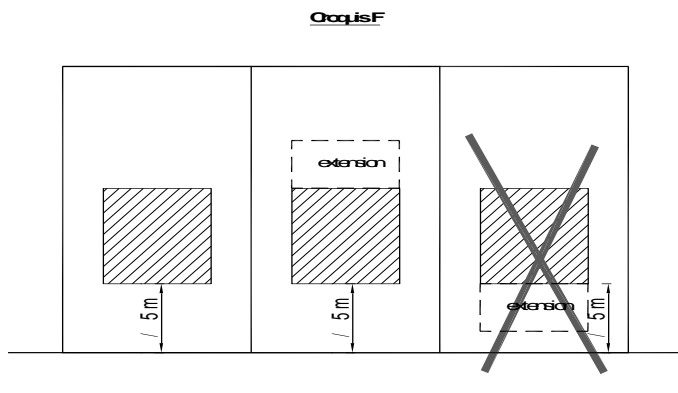


6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.



ARTICLE UD 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture) doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

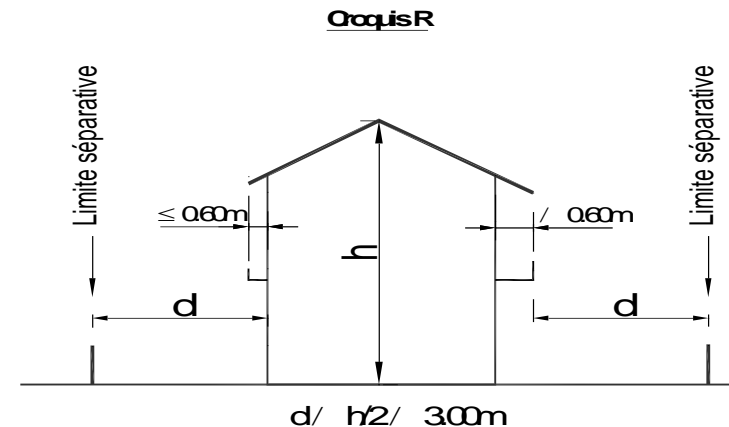
7.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit

- en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m.

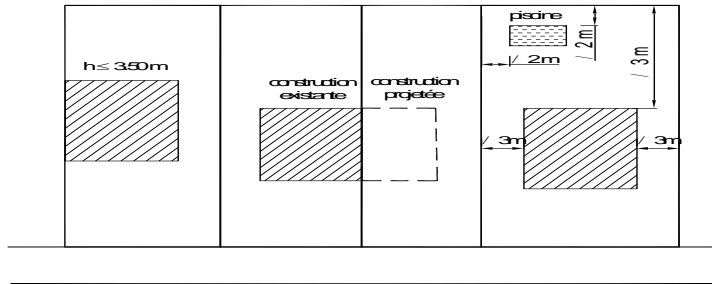


- sur la limite séparative à condition :

- 1^{er} cas : que la hauteur mesurée sur ladite limite soit inférieure à 3,50 m,
- 2^{ème} cas : que la construction soit édifiée simultanément ou dans la continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin.

Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

Croquis H



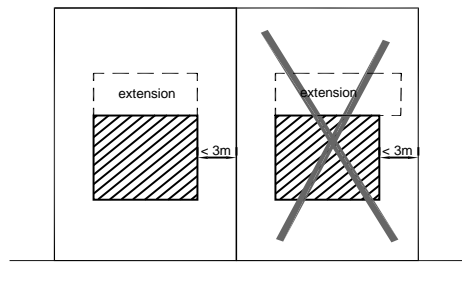
7.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, leur extension doit, sauf impératifs techniques (topographie, architecture...) être réalisée dans la continuité du bâtiment existant.

Croquis S



ARTICLE UD 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UD 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

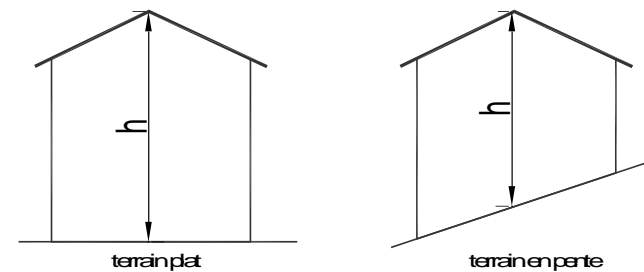
Non réglementée.

ARTICLE UD 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.

Croquis D



10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 8m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50m.
- hauteur des clôtures : cf. P. 9 du règlement (paragraphe 2.6.2 des dispositions générales)

10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE UD 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

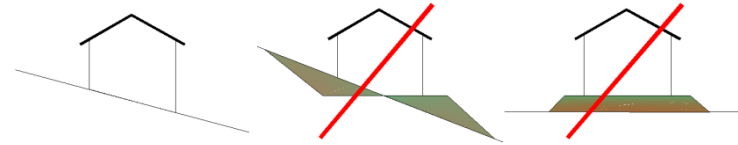
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

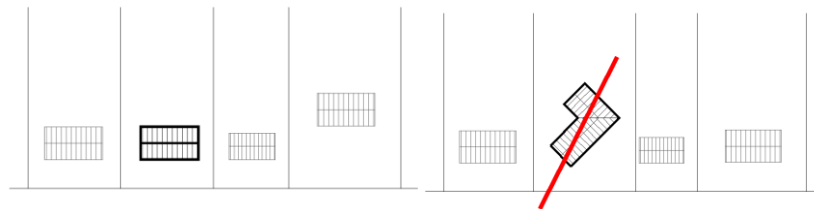
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° Implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° volumétrie et toitures

- **Les volumes :** les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

- Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives,
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,
- en cas de bâtiment rectangulaire, les faîtages doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- aux toitures des constructions aux caractéristiques architecturales innovantes à conditions qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m²,
- pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale,
- pour les restaurations et les extensions mesurées où la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires,
- pour les toitures végétalisées.
- pour les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

La couverture doit alors être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

5° façades.

- La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, elles seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

- Les enduits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...).

6° ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants.

Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

7° les clôtures :

Les clôtures seront constituées :

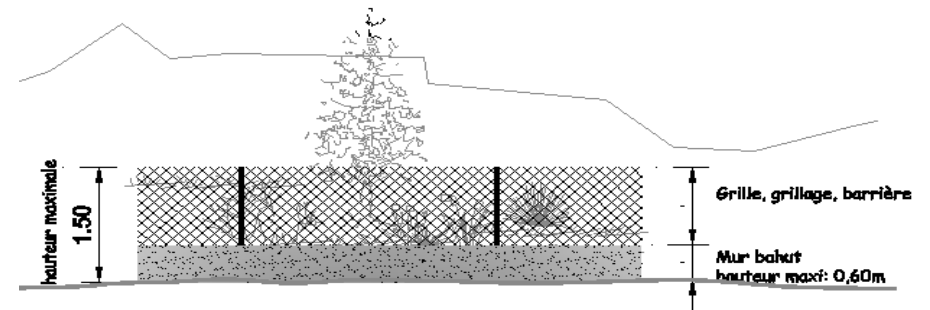
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,60 m, surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille ou barrière).
- L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,50m.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

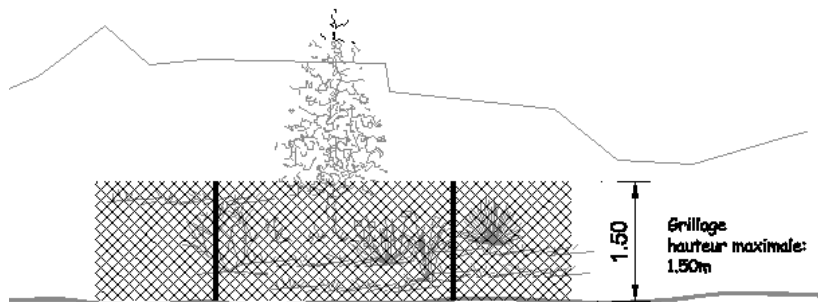
En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.



Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres (les boîtes à lettres, les commandes d'accès...) seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.



8° Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

9° autres éléments :

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

ARTICLE UD 12 • STATIONNEMENT

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ci-dessous, sont précisées les obligations que doivent respecter certaines catégories de constructions ou d'établissements.

12.2 Modalités d'application.

Pour les constructions ou établissements qui ne sont pas précisés, est applicable la règle à laquelle ces constructions ou ces établissements sont le plus directement assimilables

12.3. Habitations

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 1 place par surface de plancher inférieure à 80 m² de
- 2 places par surface de plancher supérieure ou égale à 80 m².

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par logement pour les véhicules des visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

12.4. Equipements publics.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation. Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

12.5. Règles particulières

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement :

- pour l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes,
- si ces dernières ne sont pas techniquement réalisables ou si leur coût s'avère hors de proportion avec l'opération.

ARTICLE UD 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE UD 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

La zone Urbaine « Gelée » (UG) correspond à des secteurs en grande partie urbanisés, dans lesquels on constate un déficit d'équipements publics. Lorsque ces équipements auront été réalisés, ces secteurs auront vocation à devenir de la zone Urbaine de type UC par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.

L'urbanisation de ces zones pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux publics pour desservir l'ensemble des constructions existantes et projetées.

Il s'agit des secteurs suivants :

les Dinas, les Rorivas, les Petiots et les Dorelons

Elle est pour partie soumise à des risques d'inondation et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions définies par l'article des dispositions générales DG2.4 et DG2.5.

ARTICLE UG 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravaning
- - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping car non liés à une habitation existante.

- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol prévues à l'article DG2.5.

ARTICLE UG 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de ces secteurs pourra se réaliser que postérieurement à la réalisation du réseau collectif d'assainissement.

Dans cette attente, ne sont admises que :

- L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes et les piscines liées aux habitations existantes.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE UG 3 • ACCES ET VOIRIE

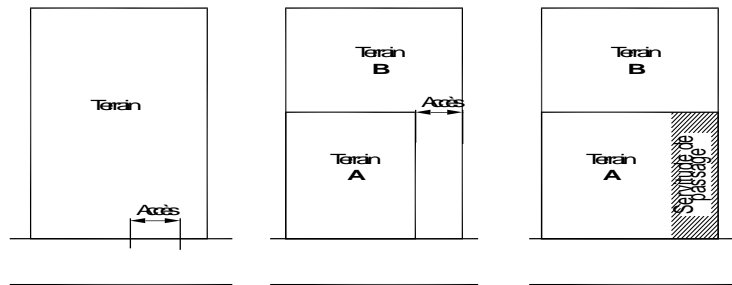
3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (article DG2.2.c).

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



3.2.2. Caractéristiques

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par

plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UG4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

• Eaux usées domestiques :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

• Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3. Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau
- réseau insuffisant
- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.
- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

4.4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UG 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UG 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

6.2. Champ d'application

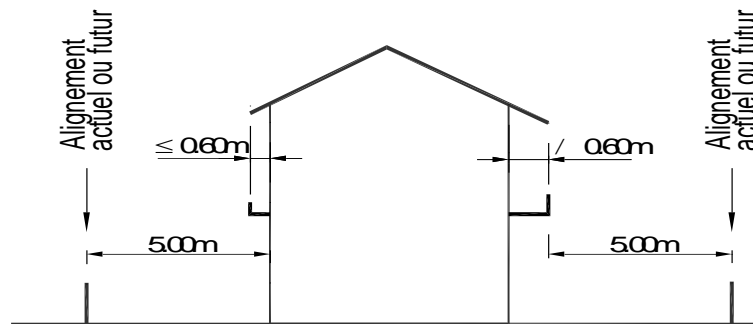
Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

Sauf indications spécifiques reportées sur les documents graphiques du règlement, l'implantation des constructions et la reconstruction des bâtiments après sinistre, doivent se réaliser à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

OcoquisA



6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.

ARTICLE UG 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture) doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

7.2. Champ d'application

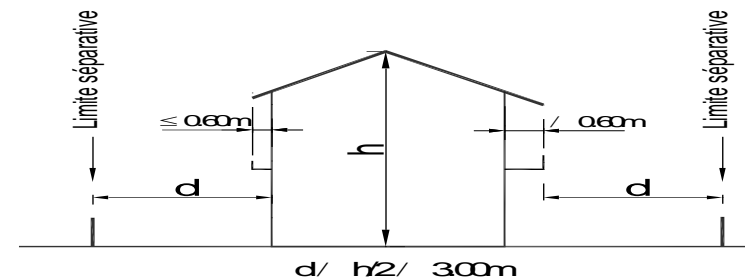
Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m.

OcoquisR

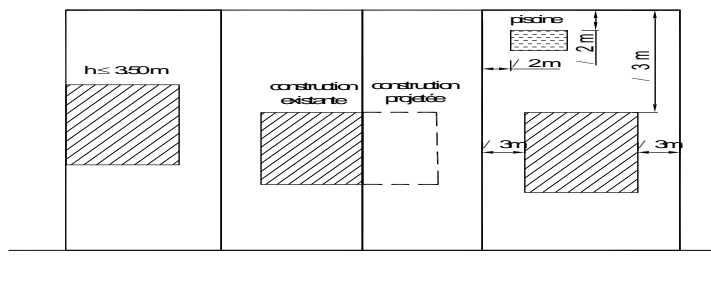


- sur la limite séparative à condition :

1^{er} cas : que la hauteur mesurée sur ladite limite soit inférieure à 3,50 m,

2^{ème} cas : que la construction soit édifiée simultanément ou dans la continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin.

Croquis H



Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2 m.

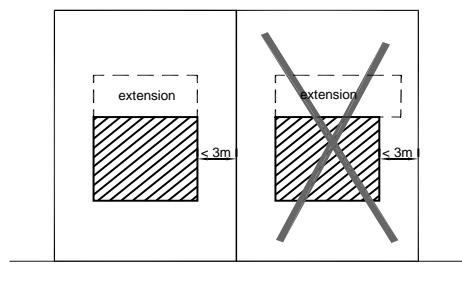
7.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, leur extension doit, sauf impératifs techniques (topographie, architecture...) être réalisée dans la continuité du bâtiment existant.

Croquis S



ARTICLE UG 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementée.

ARTICLE UG 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

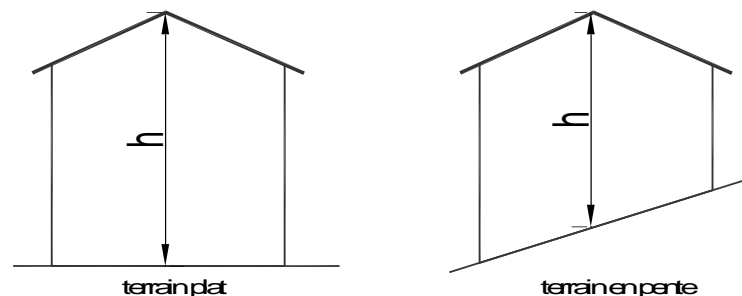
ARTICLE UG 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtiage.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.

Croquis D



10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50m.

10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE UG 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont

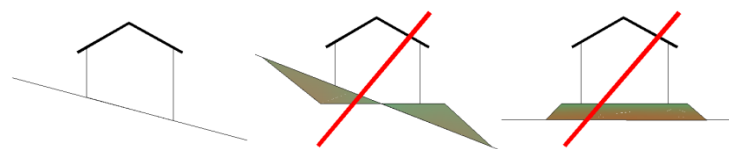
interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

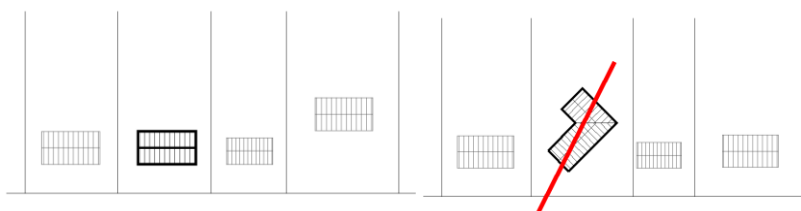
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° Implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° volumétrie et toitures

- **Les volumes :** les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs

volumes.

- Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives,
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,
- en cas de bâtiment rectangulaire, les faîtages doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- aux toitures des constructions aux caractéristiques architecturales innovantes à conditions qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m²,
- pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale,
- pour les restaurations et les extensions mesurées où la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires,
- pour les toitures végétalisées et celles des constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

La couverture doit alors être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

5° façades.

- La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, elles seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

- Les enduits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...).

6° ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants.

Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

7° les clôtures :

Les clôtures seront constituées :

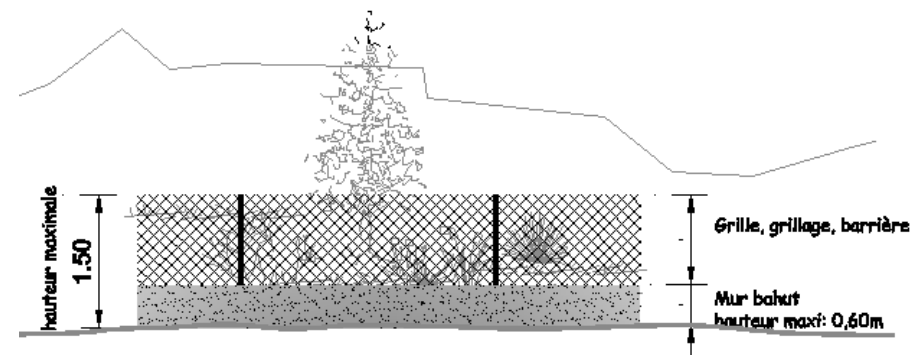
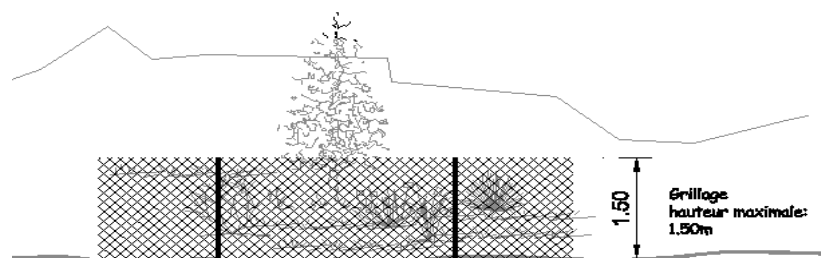
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,60 m, surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille ou barrière).
- L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,50m.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.



Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres (les boîtes à lettres, les commandes d'accès...) seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

8° Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

9° autres éléments :

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

ARTICLE UG 12 • STATIONNEMENT

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ci-dessous, sont précisées les obligations que doivent respecter certaines catégories de constructions ou d'établissements.

12.2 Modalités d'application.

Pour les constructions ou établissements qui ne sont pas précisés, est applicable la règle à laquelle ces constructions ou ces établissements sont le plus directement assimilables

12.3. Habitations

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 1 place par surface de plancher inférieure à 80 m² de
- 2 places par surface de plancher supérieure ou égale à 80 m².

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par logement pour les véhicules des visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

12.4. Règles particulières

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement pour l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE UG 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE UG 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE UG 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone

La zone UH, à dominante d'habitat, correspond aux principaux hameaux de la commune qui ne sont actuellement pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, et pour lesquels l'extension dudit réseau n'est pas envisagée.

La capacité d'accueil de cette zone reste très limitée.

Elle est pour partie soumise à des risques d'inondation et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique.

Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions définies par les articles des dispositions générales DG2.4 et DG2.5.

Sont classés en zone UH les hameaux de : Bernoir et la Charlotte.

ARTICLE UH 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravaning
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping-car non liés à une habitation existante.

- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

ARTICLE UH 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de services et de bureaux.
- L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes et les piscines liées aux habitations existantes.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation et de la mise aux normes du dispositif d'assainissement autonome.
- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (par exemple : stations de transformation électrique, station de pompage, de relevage, réservoir d'eau...) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UH 3 • ACCES ET VOIRIE

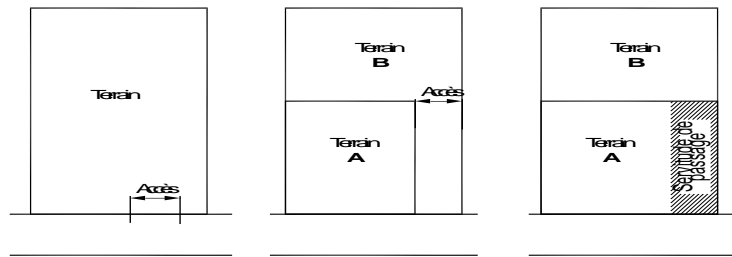
3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (GD2.2.c).

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction.



3.2.2. Caractéristiques

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par

plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UH 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

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

4.2 • Assainissement

- Eaux usées domestiques :

Toute construction susceptible de produire ce type de rejet, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3 Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau

- réseau insuffisant

- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

4.4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UH 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UH 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

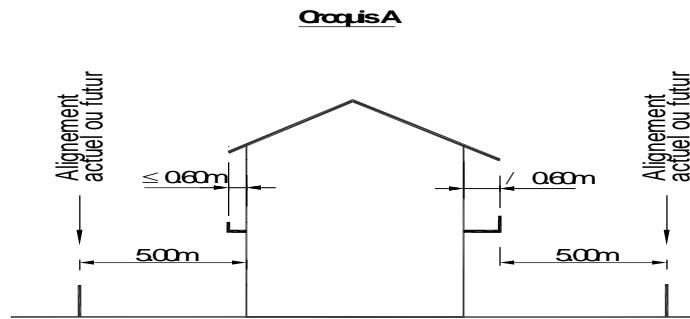
6.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

Sauf indications spécifiques reportées sur les documents graphiques du règlement, l'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

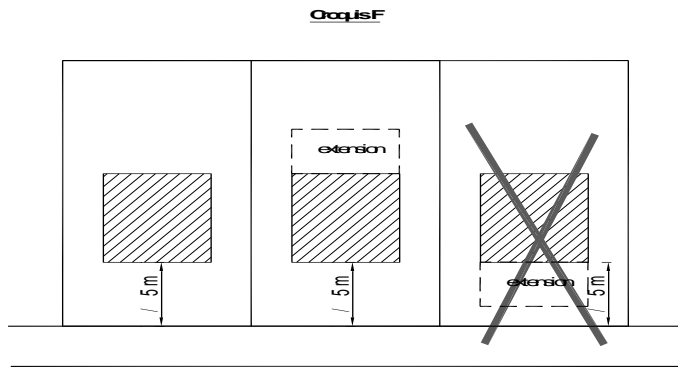


6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.



ARTICLE UH 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture) doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

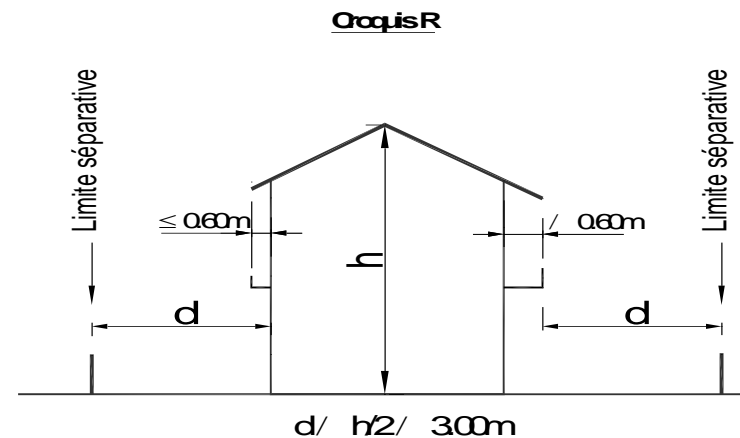
7.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m.



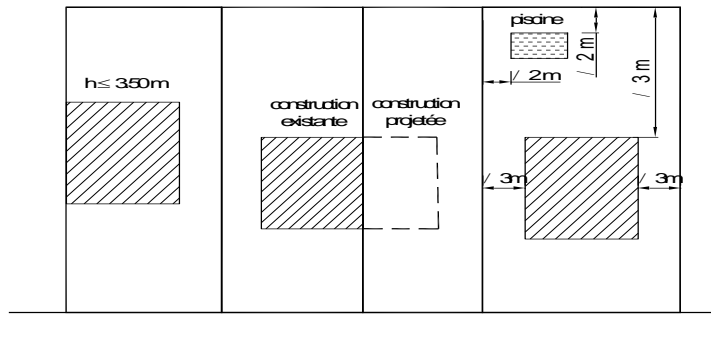
- sur la limite séparative à condition :

1^{er} cas : que la hauteur mesurée sur ladite limite soit inférieure à 3,50 m,

2^{ème} cas : que la construction soit édifée simultanément ou dans la continuité d'une construction existante, elle-même édifée en limite séparative sur le tènement voisin.

Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

Croquis H



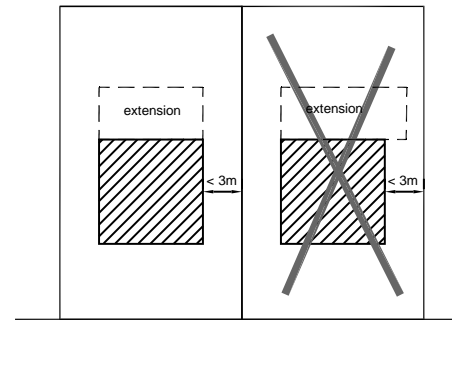
7.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, leur extension doit, sauf impératifs techniques (topographie, architecture...) être réalisée dans la continuité du bâtiment existant.

Croquis S



ARTICLE UH 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé. Toutefois, les annexes seront de préférence réalisées en continuité des constructions principales.

ARTICLE UH 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

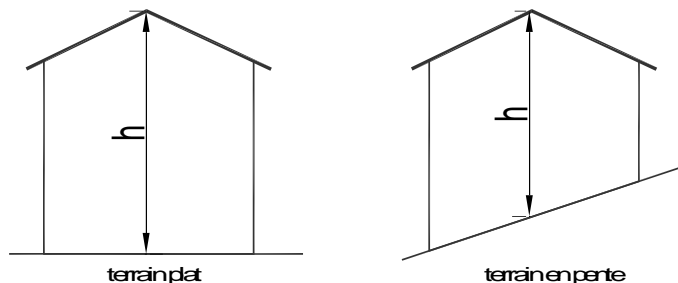
ARTICLE UH 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.

Croquis D



10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 9m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50m.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50m.

10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE UH 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

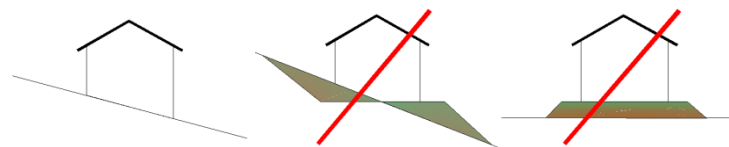
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

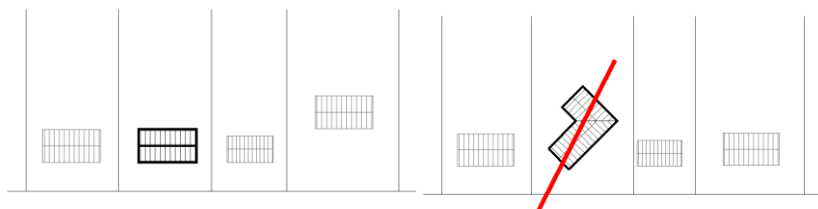
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° Implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° volumétrie et toitures

- **Les volumes** : les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

- Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives,
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,
- en cas de bâtiment rectangulaire, les faîtages doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- aux toitures des constructions aux caractéristiques architecturales innovantes à conditions qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m²,
- pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale,
- pour les restaurations et les extensions mesurées où la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires,
- pour les toitures végétalisées.
- pour les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

La couverture doit alors être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

5° façades.

- La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.
- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, elles seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.
- Les enduits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...).

6° ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants.

Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

7° les clôtures :

Les clôtures seront constituées :

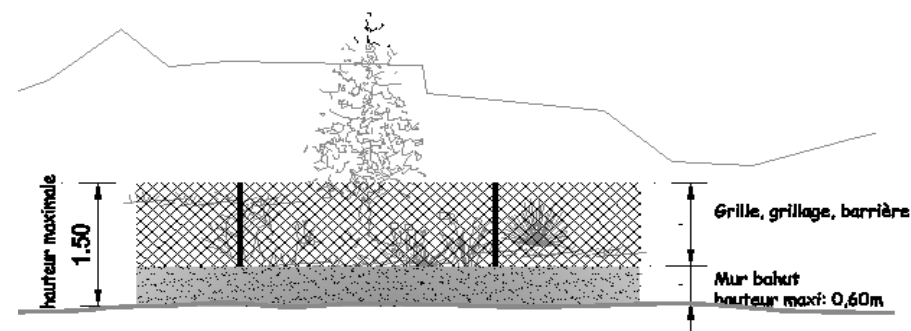
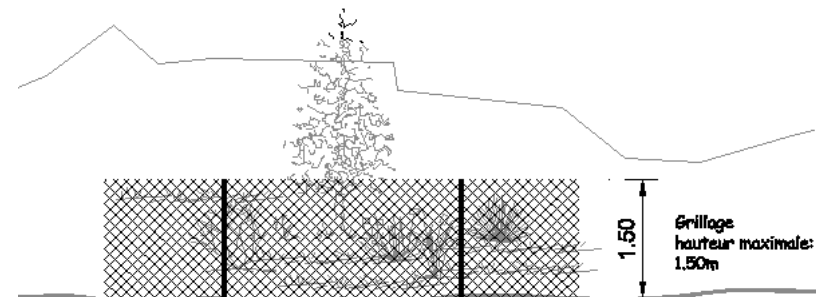
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,60 m, surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille ou barrière).
- L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,50m.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.



Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres (les boîtes à lettres, les commandes d'accès...) seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

8° Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

9° autres éléments :

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

ARTICLE UH 12 • STATIONNEMENT

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ci-dessous, sont précisées les obligations que doivent respecter certaines catégories de constructions ou d'établissements.

12.2 Modalités d'application.

Pour les constructions ou établissements qui ne sont pas précisés, est applicable la règle à laquelle ces constructions ou ces établissements sont le plus directement assimilables

12.3. Habitations

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 1 place par surface de plancher inférieure à 80 m² de
- 2 places par surface de plancher supérieure ou égale à 80 m².

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il

sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par logement pour les véhicules des visiteurs.

12.4. Règles particulières

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement pour l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

ARTICLE UH 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE UH 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE UH 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle.

Une partie de la zone UI est soumise aux risques d'inondation de l'Oye (repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement).

Elle est pour partie soumise à des risques d'inondation et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions définies par l'article des dispositions générales DG2.4 et DG2.5.

ARTICLE UI 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1° Dans la zone UI non inondable, sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Le changement de destination à l'exception de ceux visés l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2° Dans la zone UI inondable, sont interdites toutes les constructions et les occupations à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1° Dans la zone UI non inondable

- a) Les constructions à usage d'habitation et leur extension, si elles sont destinées à loger ou à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 120m² et 50% de celle de la construction à usage d'activité existante et/ou autorisée.
- b) Les constructions et l'extension des bâtiments à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle présente ou admise dans la zone.
- c) Le changement de destination à condition que la nouvelle destination visant à transformer le bâtiment, soit autorisée dans la zone ou ait pour objet la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif à vocation culturelle et sportive.

2° dans la zone inondable ne peuvent être autorisés que :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants
- b) la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite
- c) le changement de destination ou d'usage des locaux situés au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens

- d) la création de garage individuel fermé situé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m²
- e) la création d'abris de jardin ou abris situés sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m²
- f) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- g) les constructions et installations techniques liées aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation hors zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence..

ARTICLE UI 3 • ACCES ET VOIRIE

1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (article DG2.2.c).

2 • Accès

2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre

l'incendie.

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.

3 • Voirie

3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UI 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

• Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

• Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau
- réseau insuffisant
- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.
- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE UI 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

6.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

Sauf indications spécifiques reportées sur les documents graphiques du règlement, l'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

6.4. Règles particulières

A condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle édictée ci-dessus, une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3. L'extension s'effectuera dans la continuité du bâtiment existant,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

7.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5m,
- sur la limite séparative à condition :
 - soit que la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m,
 - soit que la construction est édifée simultanément ou dans la continuité d'une construction existante, elle-même édifée en limite séparative sur le tènement voisin.

Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

7.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les règles de recul du paragraphe 7.3. devra sauf impossibilité technique (topographie, architecture...), être réalisées dans la continuité du bâtiment existant,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

ARTICLE UI 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation et non avant les travaux.

10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 12m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50m.
- hauteur des clôtures : cf. P. 9 du règlement (paragraphe 2.6.2 des dispositions générales)

10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE UI 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

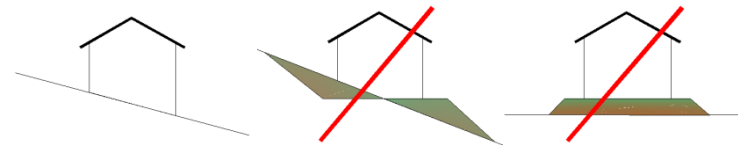
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

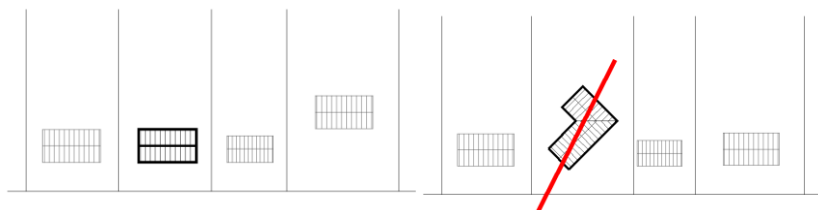
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° Implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° Insertion.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

5° **Enduits.** La couleur des enduits ainsi que celle des bardages, sera choisie parmi le nuancier déposé en mairie.

6° Bardages.

Les bardages bois sont autorisés.

7° Toitures.

Les toitures devront comporter au moins 2 pans. Toutefois les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UI 12 • STATIONNEMENT

Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des

constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UI 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE UI 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER : AU, AUa et AUia

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

Les zones AU sont destinées à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux à dominante d'habitat, équipés et aménagés de façon cohérente.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU, dès lors qu'elles seront desservies en périphérie et en capacité suffisante par la voirie et les réseaux.

Toutes ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Elles sont pour partie soumises à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique.

ARTICLE AU1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, notamment les dépôts et les décharges de matériaux (encombrants, déchets inertes, etc.).

ARTICLE AU2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes et les piscines liées aux habitations existantes.
- Le changement de destination des bâtiments existants, à condition d'être compatible avec la vocation de la zone

ARTICLE AU3 • ACCES ET VOIRIE

Dans chaque opération de construction, des espaces dédiés aux déplacements doux sont imposés.

Les itinéraires doux intégrés aux voies internes de ces zones, devront respecter les prescriptions réglementaires suivantes :

- prévoir deux espaces de circulation distincts et de préférence séparés des voiries afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cycles, la séparation pouvant être physique ou visuelle
- respecter les dimensions réglementaires correspondantes, soit 1.40m de largeur pour les itinéraires piétons, 1.50m pour les bandes cyclables et 3m pour les voies mixtes piétons/cycles.

ARTICLE AU4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE AU5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des annexes doit se réaliser à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

ARTICLE AU7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les annexes pourront être implantées sur limites séparatives.
- Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

ARTICLE AU8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3,50m.

ARTICLE AU11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE AU12 • STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone

La zone Aua est une zone résidentielle principalement destinée à l'habitat soit individuel soit collectif dans laquelle on trouve également des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone correspond à l'extension urbaine du bourg.

ARTICLE AUa 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravaning
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping-car non liés à une habitation existante.
- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

ARTICLE AUa 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis, sous réserve de s'intégrer dans un schéma d'aménagement global et cohérent de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou à une construction autorisée

ARTICLE UC3 • ACCES ET VOIRIE

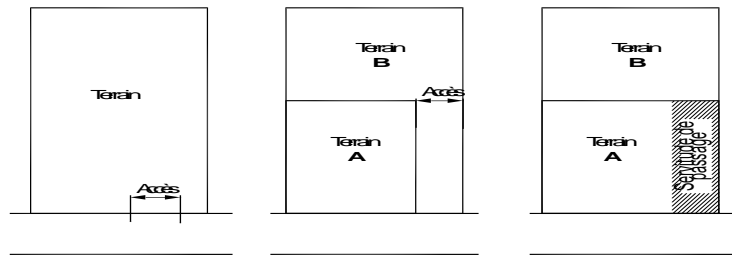
3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales (article DG2.2 c)

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction.



3.2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE AUa 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

• Eaux usées domestiques :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3. Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau
- réseau insuffisant
- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.
- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

4.4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE AUa5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UC6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

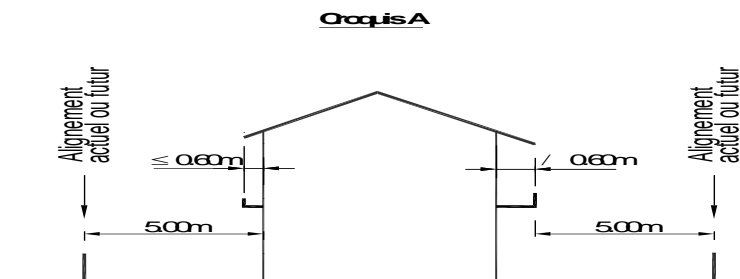
6.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

Sauf indications spécifiques reportées sur les documents graphiques du règlement, l'implantation des constructions doit se réaliser à 5m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

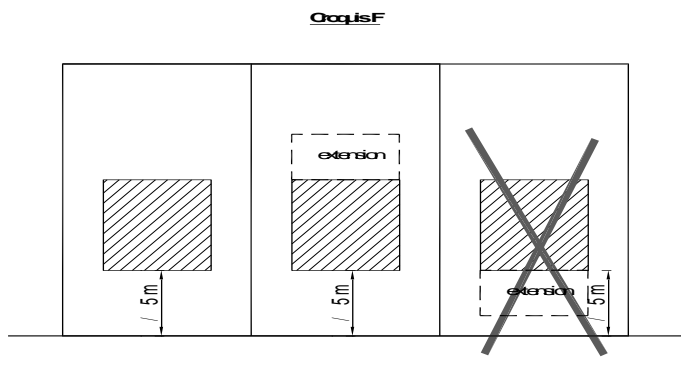


6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.



ARTICLE AUa7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction, hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm, doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

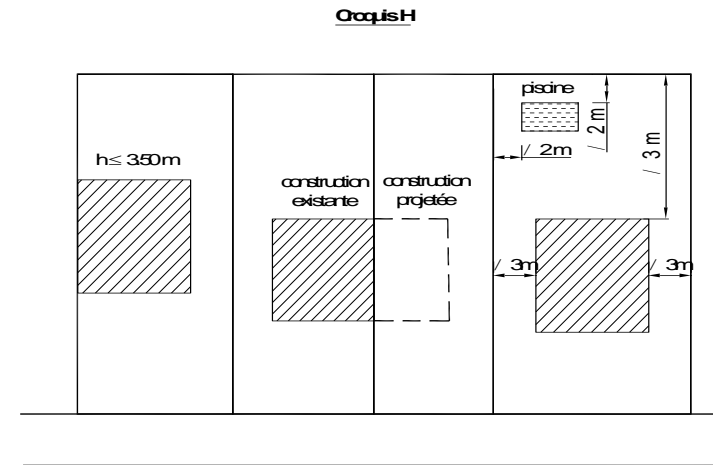
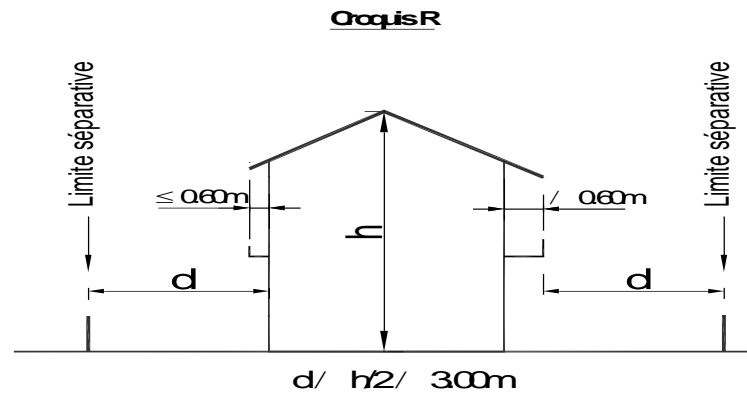
7.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m.



- sur la limite séparative à condition :

1^{er} cas : que la hauteur mesurée sur ladite limite soit inférieure à 3,50 m,

2^{ème} cas : que la construction soit édifée simultanément ou dans la continuité d'une construction existante, elle-même édifée en limite séparative sur le tènement voisin.

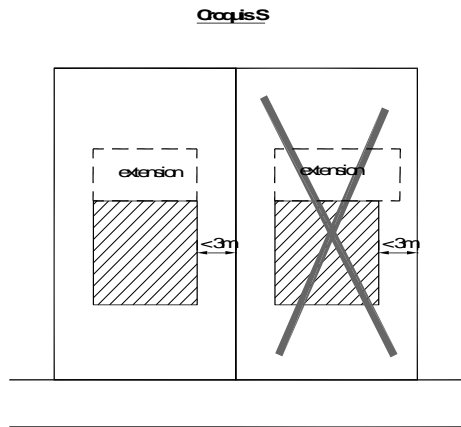
Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

7.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, leur extension doit, sauf impératifs techniques (topographie, architecture...) être réalisée dans la continuité du bâtiment existant.



ARTICLE AUa 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUa 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

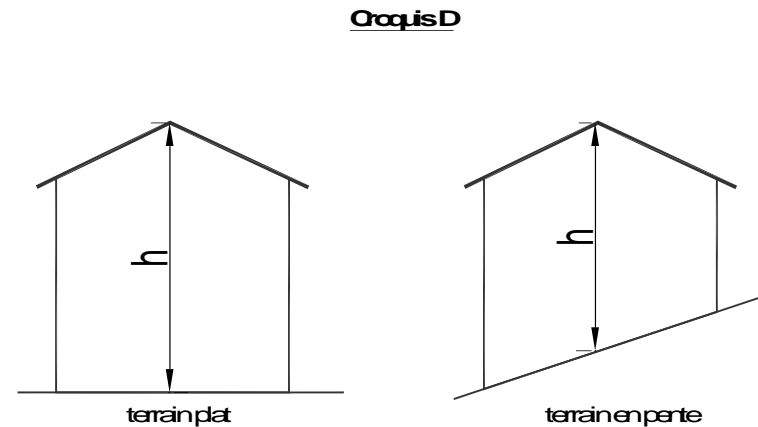
10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.

10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 8m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50m.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50m



10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE AUa 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti :

elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

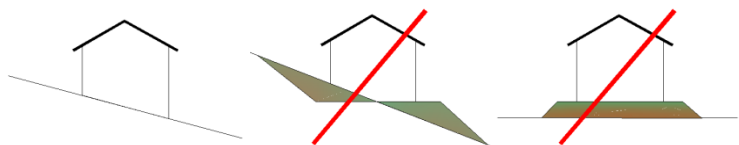
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

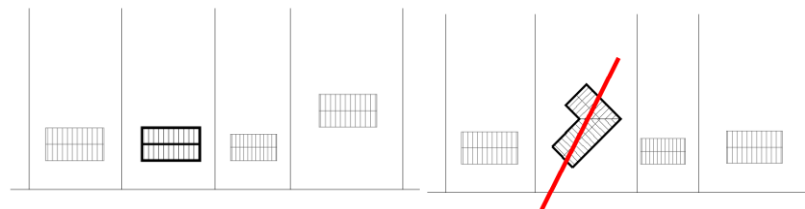
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° volumétrie et toitures

- **Les volumes** : les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

- **Les toitures** :

1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,

- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives,

- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,

- en cas de bâtiment rectangulaire, les façades doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

- aux toitures des constructions aux caractéristiques architecturales innovantes à conditions qu'elles s'intègrent dans le paysage.

- Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m²,
- pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale,
- pour les restaurations et les extensions mesurées où la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires,
- pour les toitures végétalisées et celles des constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

La couverture doit alors être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

5° façades.

- La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, elles seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

- Les enduits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...).

6° ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants.

Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

7° les clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,

- soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,60 m, surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,50m.

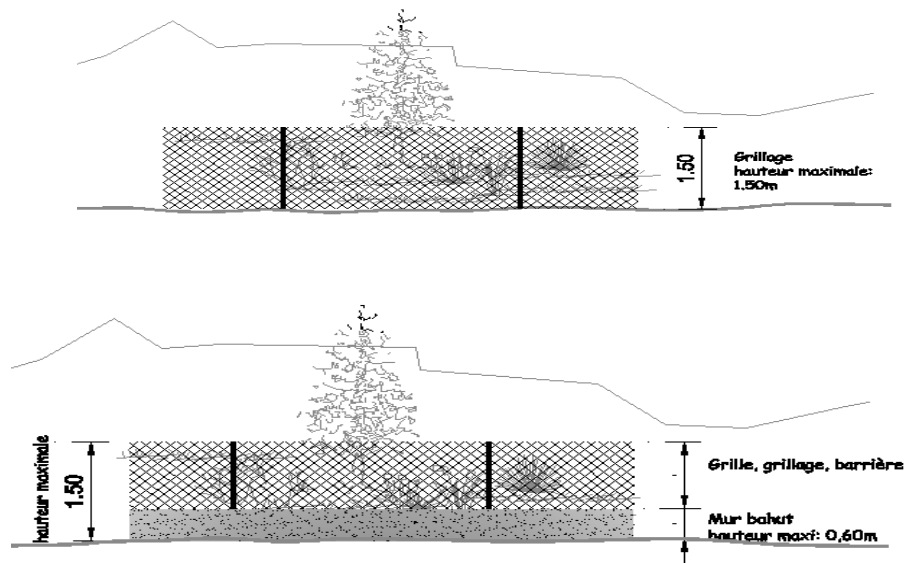
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.



Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
 Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres (les boîtes à lettres, les commandes d'accès...) seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

8° Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions d'en limiter l'impact visuel.

9° autres éléments :

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

ARTICLE AUa 12 • STATIONNEMENT

12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ci-dessous, sont précisées les obligations que doivent respecter certaines catégories de constructions ou d'établissements

12.2 Modalités d'application.

Pour les constructions ou établissements qui ne sont pas précisés, est applicable la règle à laquelle ces constructions ou ces établissements sont le plus directement assimilables

12.3. Habitations

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 1 place par surface de plancher inférieure à 80 m² de
- 2 places par surface de plancher supérieure ou égale à 80 m².

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par logement pour les véhicules des visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

12.3. Equipements publics.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation. Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

12.4. Règles particulières

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement :

- pour l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes,
- si ces dernières ne sont pas techniquement réalisables ou si leur coût s'avère hors de proportion avec l'opération.

ARTICLE AUa 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE AUa 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUia

Caractère de la zone

Zone peu ou pas équipée, à vocation artisanale, urbanisable pendant la durée du PLU conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUia 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'environnement naturel et bâti de la zone, en particulier les dépôts :

- De matériaux usagés, des remblais.
- De véhicules hors d'usage.
- Les casse-auto.
- Les installations nuisantes pour le voisinage: discothèques...

ARTICLE AUia 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'être conformes aux orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements collectifs sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de service, commerce, entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les box, les constructions destinées au stockage, à condition d'être liés aux activités existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions existantes et

qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment d'activité.

ARTICLE AUia 3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (article II paragraphe 2.2.c).

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE AUia 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire

• Eaux usées domestiques :

Toute construction susceptible de produire ce type de rejet, doit :

- soit être raccordée, s'il existe, au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation, conformément aux

dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

- soit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

• Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3 • Eaux pluviales :

1^{er} cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales

Autres cas :

- absence de réseau

- réseau insuffisant

- installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,

Les eaux pluviales doivent soit :

- être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.

- être traitées en totalité sur le terrain.

Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

4.4 • Autres réseaux

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

ARTICLE AUia 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUia 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Par rapport à l'axe de la RD 538a, le recul minimum des constructions sera

- de : 25 mètres pour les habitations;
- 15 mètres pour les autres constructions.

Pour les autres voies, toute construction doit être située dans les cônes d'implantation définis sur le plan d'aménagement de la zone.

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.

ARTICLE AUia 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en recul de 3 mètres au minimum des limites séparatives,
- soit sur limites séparatives

ARTICLE AUia 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUia 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUia 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures des constructions est limitée à

7 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée en cas de :

- contraintes techniques dûment justifiées,
- constructions destinées à l'amélioration de l'environnement (bruit, odeurs...).

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0,60 mètre.

La hauteur des constructions implantées sur limites séparatives sera au maximum de 3 mètres.

ARTICLE AUia 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

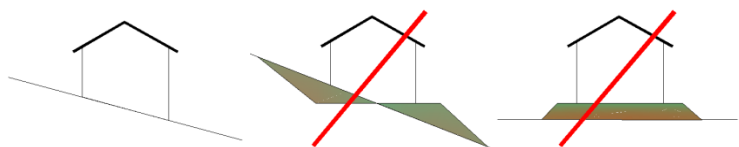
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

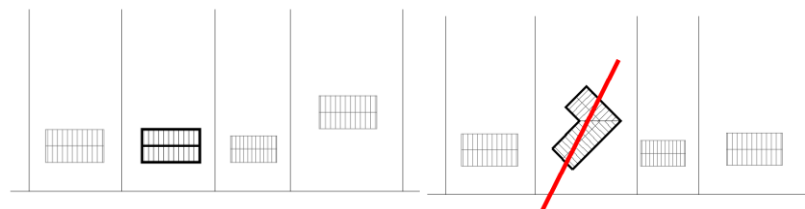
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



4° Insertion.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

5° Enduits. La couleur des enduits ainsi que celle des bardages, sera choisie parmi le nuancier déposé en mairie.

6° Bardages.

Les bardages bois sont autorisés.

7° Toitures.

Les toitures devront comporter au moins 2 pans. Toutefois les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

ARTICLE AUia 12 • STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Le nombre d'emplacements sera fonction de la nature et de l'importance de l'activité projetée.

ARTICLE AUia 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

ARTICLE AUia 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUia 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET

AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE AUia 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE : A**

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles..

Elle comporte des secteurs d'habitat diffus Ah
Certains bâtiments à usage agricole peuvent être transformés en habitation. Ils sont identifiés sur les documents graphiques du règlement par un cercle numéroté.

Elle est pour partie soumise à des risques d'inondation et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique.

ARTICLE A1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 (y compris les parcs photovoltaïques au sol)

ARTICLE A2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1° Dans la zone A non inondable, sont admis :

a) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

b) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser

la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

c) Le changement de destination des bâtiments désignés sur les règlements graphiques au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et sous réserve d'être effectué dans le volume existant.

d) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 30m, à condition d'en minimiser l'impact sur le foncier agricole.

2° Dans le secteur Ah non inondable, seuls sont autorisés :

a) L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250m² de plancher au total (existant + extension)

b) Les annexes (piscines, garages, abris de jardin...) non accolées aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes est limitée à 40m² de surface de plancher.

3° Dans la zone inondable, s'appliquent les règles mentionnées au paragraphe 2.4 des dispositions générales.

De plus, s'appliquent les dispositions suivantes :

3.1. Dans la zone rouge.

Peuvent être autorisés, à condition de pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

a) les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants

b) L'extension au sol des constructions à usage agricole, nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux

conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité du bâtiment (extension comprise), le personnel accueilli ne devra pas augmenter de façon sensible.

- c) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- d) les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation hors zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- e) les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- f) les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et à l'aval.

3.2. Dans la zone bleue.

Peuvent être autorisés, à condition de pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants

- b) les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau
- c) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- d) les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.
- e) les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation hors zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- f) les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- g) les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et à l'aval.

4° Dans le secteur Ah inondable, seules sont autorisées :

- la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de logement, l'emprise au sol ne

dépassera pas 20m² et l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.

- la création de garage individuel fermé situés sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- la création d'abris de jardin ou appentis situés sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².

5. Dispositions relatives aux thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins (cf. page du rapport de présentation).

Dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface est limitée à 20m² d'emprise au sol
- autorisation d'extension limitée (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale

ARTICLE A3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Rappels

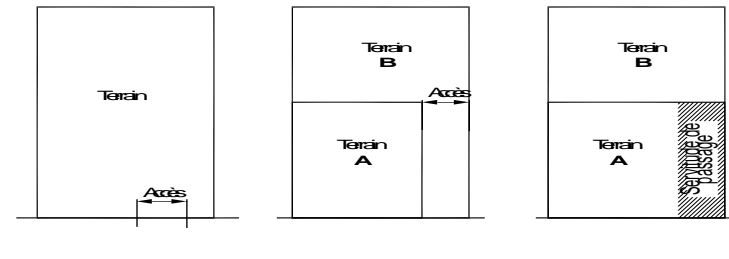
Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (article DG2.2.c).

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),

- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



3.2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de

lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses. De plus, elle devra être munie d'une plateforme de retournement de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sur une partie carrossable.

ARTICLE A4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

• Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation, ou toute autre construction susceptible de produire ce type de rejet, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Le raccordement doit être réalisé par le biais d'un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

• Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

ARTICLE A5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

6.2. Champ d'application

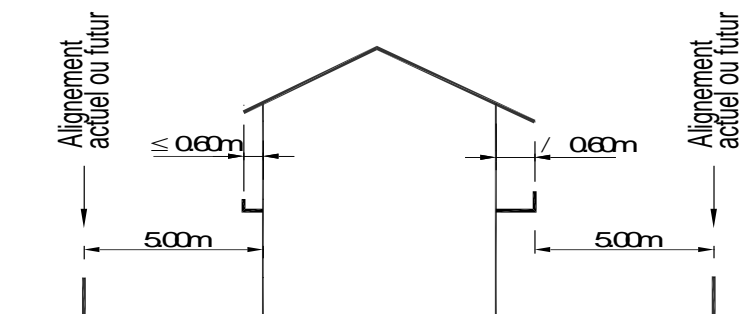
Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- à 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur,
- pour les RD le recul est mentionné sur le document graphique du règlement.

OroqisA



6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.

ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions : Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture) doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

7.2. Champ d'application

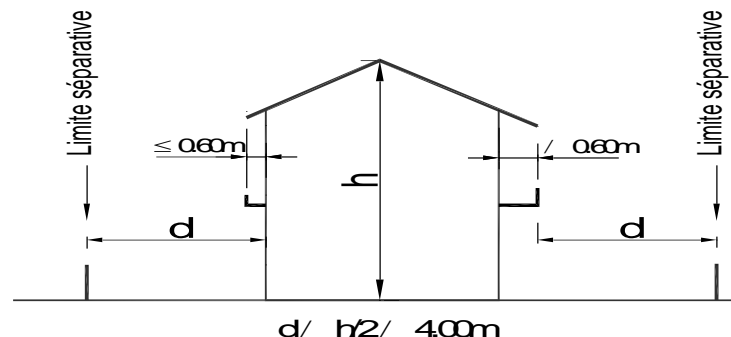
Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.3. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives à

une distance (d) au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 4m.

OroqisB



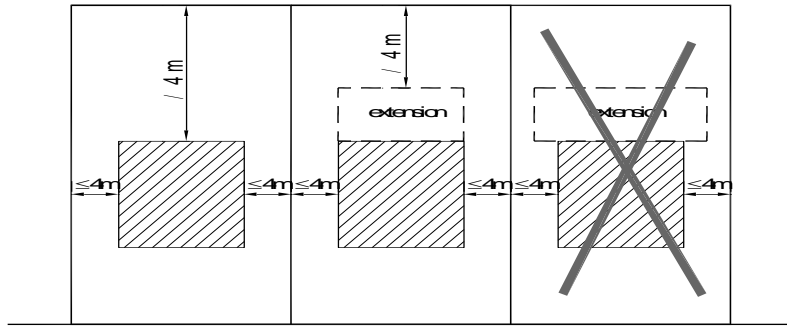
7.4. Dispositions particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, leur extension doit, sauf impératifs techniques (topographie, architecture...) être réalisée dans la continuité du bâtiment existant.

Croquis C



ARTICLE A8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec l'ensemble des autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

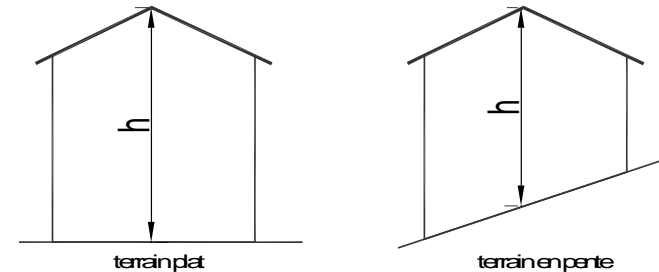
ARTICLE A10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtiage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.

Croquis D



10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 7m.
- La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m.

10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être admise ou imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 2.

ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR DES

CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

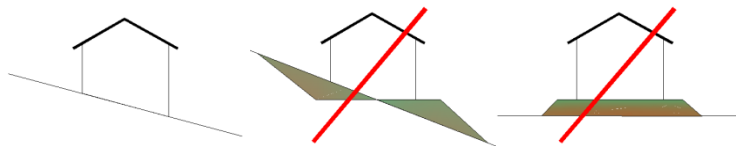
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

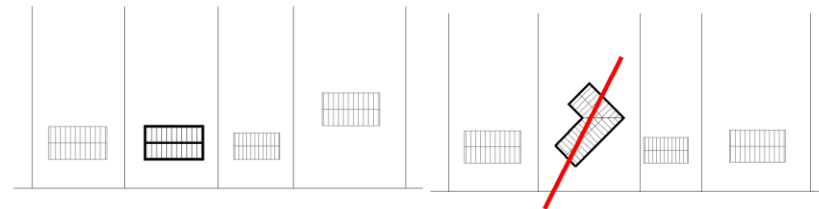
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° Implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



Pour les constructions à usage d'habitation : cf. article 2.6.1 et 2.6.2 des dispositions générales.

Pour les autres constructions : cf. article 2.6.1 et 2.6.3.

ARTICLE A12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

Éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-7°

Les éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et identifiés au document graphique du règlement en application de l'article R. 123-11-h font l'objet d'une protection.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (L. 442-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés

sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la protection et la mise en valeur de ces éléments.

Toutefois, la destruction partielle des végétaux est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations remplaçant les arbres abattus ou les haies et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain;

ARTICLE A14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .

Non réglementé.

ARTICLE A 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglement

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est pour partie soumise à des risques d'inondations et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique.

Cette zone comporte 4 secteurs :

- les secteurs d'habitat diffus Nh
- deux secteurs à vocation de loisirs NL
- un secteur NS à vocation de sports situé en intégralité en zone inondable
- un secteur Npv destiné à accueillir les installations liées à la production d'énergies renouvelables

ARTICLE N1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N (y compris dans les secteurs Nh NL et Ns), sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE N2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1° Dans la zone N non inondable, sont admises :

Les constructions et installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers canalisations de transport de gaz, traitement des déchets, transports collectifs, pylônes...) non destinées à l'accueil de personnes, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

2° Dans le secteur Nh non inondable, seuls sont autorisés :

- a) L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250m² de plancher au total (existant + extension)
- b) Les annexes (piscines, garages, abris de jardin...) non accolées aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes est limitée à 40m² de surface de plancher.

3° Dans le secteur NL seuls sont autorisés :

- a) L'aménagement des bâtiments existants, sans changement de volume, à condition qu'il corresponde à la vocation de la zone.
- b) Les constructions liées aux activités de loisirs à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 10m².

4° Dans la zone inondable, s'appliquent les règles mentionnées au paragraphe 2.4 des dispositions générales.

De plus, s'appliquent les dispositions suivantes :

Peuvent être autorisés, à condition de pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants
- b) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- c) les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation hors zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une

occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

d) les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

e) les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et à l'aval.

5° Dans le secteur Nh inondable, seules sont autorisées :

- a) la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- b) L'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de logement, l'emprise au sol ne dépassera pas 20m² et l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- c) la création de garage individuel fermé situés sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- d) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- e) les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- f) la création d'abris de jardin ou appentis situés sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².

6° Dans le secteur NS est autorisée :

L'extension au sol des constructions à usage d'Etablissement Recevant du Public (ERP) aux conditions suivantes :

- l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
- si l'extension correspond à la mise aux normes du bâtiment, dans

tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- l'extension ne doit pas entraîner une augmentation de la population accueillie.

7° Dans le secteur Npv sont autorisés :

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- b) Les installations de production d'électricité renouvelables photovoltaïque et les installations et équipements associés.

8° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N3 • ACCES ET VOIRIE

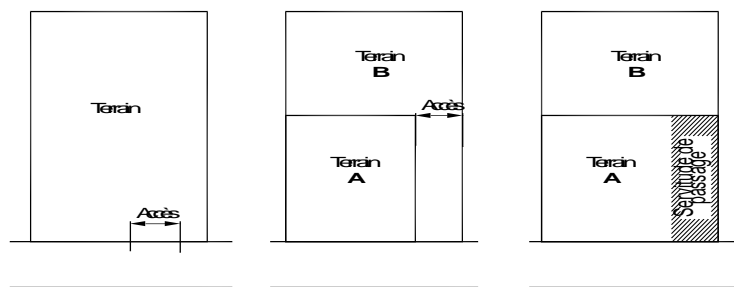
3.1 • Rappels

Demeurent applicables les dispositions générales du présent règlement (article II paragraphe 2.2.c)..

3.2 • Accès

3.2.1. Définition : l'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



3.2.2. Caractéristiques :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Le regroupement des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégié.

- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.3 • Voirie

3.3.1. Définition : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.3.2. Caractéristiques :

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le réseau de voirie environnant, en évitant la création d'impasses.

ARTICLE N4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

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

4.2 Assainissement

• Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation, ou toute autre construction susceptible de produire ce type de rejet, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Le raccordement doit être réalisé par le biais d'un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

4.3 Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.

ARTICLE N5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

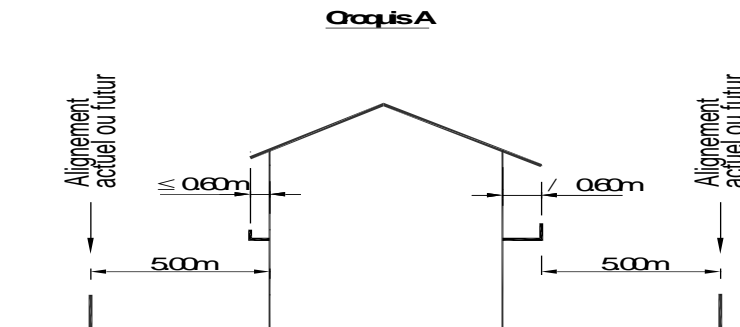
6.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.3. Règles générales

Sauf indications spécifiques reportées sur les documents graphiques du règlement, l'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie

L'implantation des piscines doit se réaliser à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

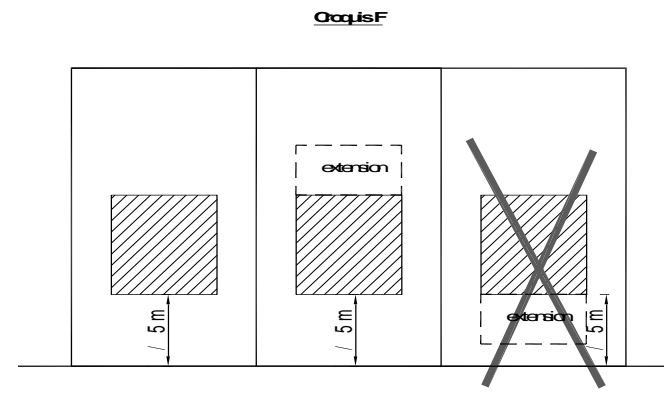


6.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- l'extension des constructions existantes, non implantées suivant les dispositions du paragraphe 6.3,
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3m.



ARTICLE N7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Définition du mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture) doivent respecter les reculs mentionnés ci-dessous.

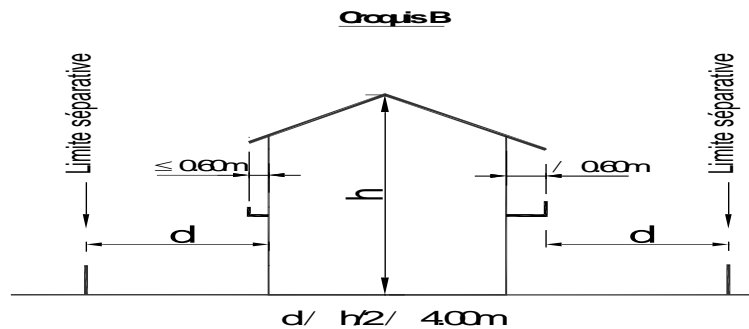
7.2. Champ d'application

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

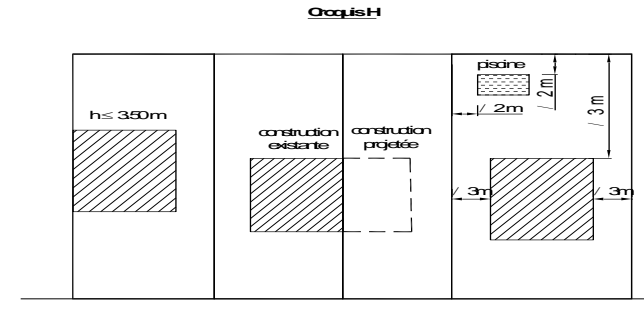
7.3. Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- En recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4m.



- Sur la limite séparative à condition :
 - soit que la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m,
 - soit que la construction est édifiée simultanément ou dans la continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin.



Les piscines doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 2m.

7.4. Règles particulières

Une implantation différente peut être soit admise, soit imposée pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés sur limite séparatives.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, leur extension doit, sauf impératifs techniques (topographie, architecture...) être réalisée dans la continuité du bâtiment existant

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

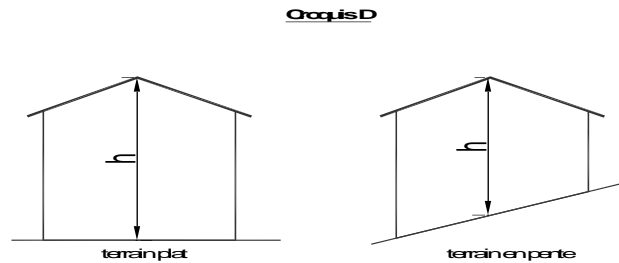
Non réglementé.

ARTICLE N10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtiage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation.



10.2. Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (y compris la surélévation des bâtiments existants) est fixée à 9m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50m.

10.3. Règles particulières

Une hauteur différente peut être soit admise, soit imposée pour:

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les constructions existantes qui ont déjà une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 10.2. Dans ce cas, l'augmentation de la hauteur n'est admise que pour la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire...

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées, ni pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1° Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti : elle doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

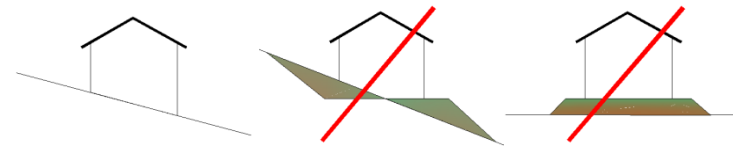
Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Peuvent être autorisées les constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes.

2° Implantation des constructions et rapport au terrain naturel.

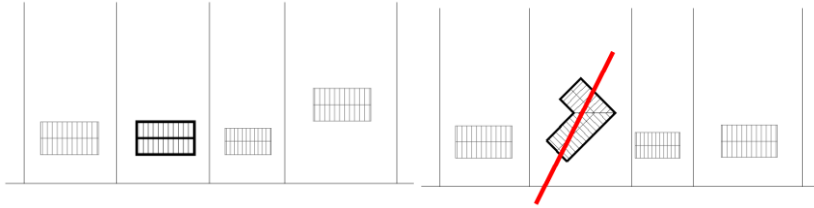
La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



3° implantation des constructions par rapport aux voies.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



Pour les constructions à usage d'habitation : cf. article 2.6.1 et 2.6.2 des dispositions générales.

Pour les autres constructions : cf. article 2.6.1 et 2.6.3.

4° Dans le secteur Npv :

Les clôtures doivent être de couleur foncée dans des teintes de marron, brun ou gris chaud.

Les ouvrages techniques (tels que les postes de livraison ou de transformation) doivent s'insérer dans leur environnement. Pour cela, ils doivent être recouverts d'un revêtement d'aspect bois ou d'un enduit de couleur marron ou vert foncé.

ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Dans les secteurs Nh, NL et Ns, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur Nh, il doit être aménagé :

- 1 place par logement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m²
- 2 places par logement pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m².

ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 • Eléments protégés au titre de l'article L. 123-1-7°

Les éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et identifiés au document graphique du règlement en application de l'article R. 123-11-h font l'objet d'une protection.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (L. 442-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la protection et la mise en valeur de ces éléments.

Toutefois, la destruction partielle des végétaux est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations remplaçant les arbres abattus ou les haies et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

2 • Plantations

Cf. article 2.6 des dispositions générales.

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé