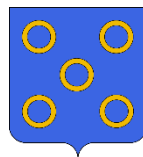




Commune de BANEINS (01)



PLAN LOCAL D'URBANISME

5

RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme

Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2025

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2025

Révisions et Modifications

-

Référence : 49060

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Règlement de la zone UA	14
Règlement de la zone UB	22
Règlement de la zone UC	30
Règlement de la zone UE	37
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	44
Règlement de la zone AU1	45
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
Règlement de la zone A.....	53
Règlement de la zone Ae.....	66
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	72
Règlement de la zone N	73
LEXIQUE	85

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

* : se référer au lexique de la page 85

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, notwithstanding les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction* et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UA, UB, UC, UE**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : AU1**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, An, Ae**

(articles– R.151-22 – R.151-23)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, NL, Np**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

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

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes ;
 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION* À L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction* peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation, ...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.*

La commune s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU s'appliqueront à chaque construction* comme à chaque lot.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT* DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment* dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DÉMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DÉCLARATION PRÉALABLE

Conformément à l'article R421-23 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 10 – DÉROGATION AUX RÈGLES D'IMPLANTATION

Au titre des articles L 152-5 et R 152-5 du Code de l'urbanisme il est rappelé que :

Art L 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions* afin d'autoriser :*

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions* existantes ;*

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*

- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Art R152-5

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions* achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

DG 11 – RÈGLEMENTATION CONCERNANT LES RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET LES CARAVANES

Article R111-41 du Code de l'urbanisme

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

Article R111-42 du Code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R111-47 du Code de l'urbanisme

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

Article R111-48 du Code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

DG 12- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Des zones de danger sont définies pour les canalisations de transport de matières dangereuses, dont les canalisations souterraines de transport de gaz combustible.

- La commune de BANEINS est concernée au Sud-Est de son territoire par la canalisation souterraine de transport de gaz combustible RHÔNE 1 de diamètre 600 mm.

Trois zones de dangers sont définies :

- Une zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), dans laquelle le transporteur doit être informé des projets de construction* ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- Une zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), dans laquelle est en outre proscrite la construction* ou l'extension* d'immeubles de grande hauteur* et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- Une zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), dans laquelle est en outre proscrite la construction* ou l'extension* d'immeubles de grande hauteur* et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Une installation annexe est présente sur la commune de Châtillon sur Chalaronne dont les zones d'effets atteignent la commune de Baneins.

L'exploitant de la canalisation de gaz est : GRTgaz DO - PERM - Département Compétence Réseau - Équipe Travaux et Urbanisme - 10 rue Pierre Semard – CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07

- La commune de BANEINS est concernée à l'Ouest de son territoire par la canalisation souterraine de transport de d'hydrocarbures ayant comme transporteur le Service National des Oléoducs Interalliés de diamètre 308 mm.

Trois zones de dangers sont définies :

- Servitude SUP1. correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur* et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.
- Servitude SUP2. correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur* est interdite.
- Servitude SUP3. correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur* est interdite.

L'exploitant de la canalisation est TRAPIL - ODC - 22 B route de Demigny Champforgeuil – CS 30081 - 71103 CHALON-SUR-SAONE CEDEX

- La commune de BANEINS est concernée à l'Est de son territoire par la ligne aérienne 400 000 volts de transport d'électricité N0 1 Grosne – St Vulbas ouest, ayant comme gestionnaire Réseau Transport d'Electricité.

Trois zones de dangers sont définies :

- Servitude SUP1. correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur* et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.
- Servitude SUP2. correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur* est interdite.
- Servitude SUP3. correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur* est interdite.

Le gestionnaire de la ligne est RTE Groupe Maintenance Réseaux Lyonnais 757 rue de Pré-Mayeux 01120 La Boisse

DG 13 - CLÔTURES

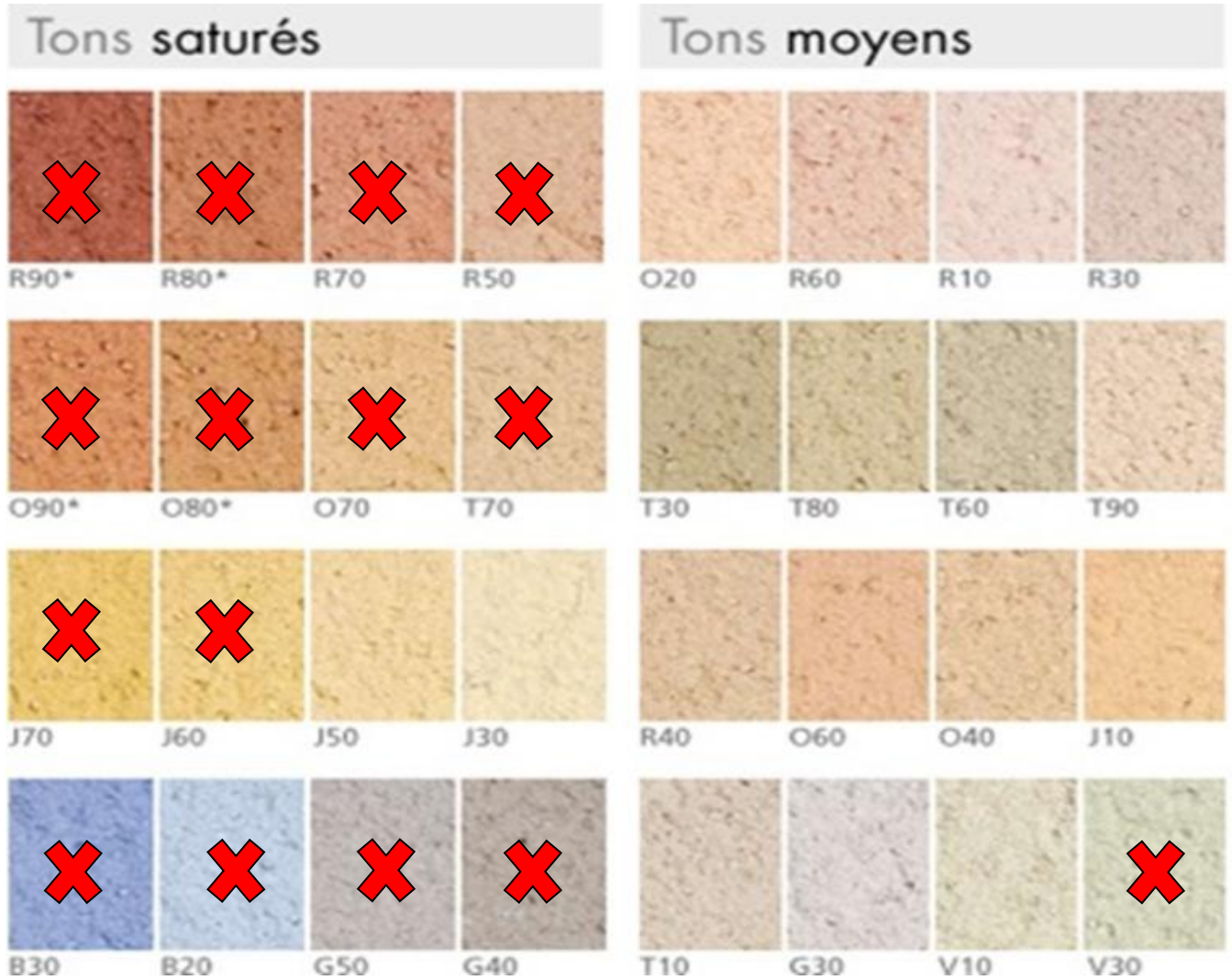
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal.

DG 14 – NUANCIER

NUANCIER FAÇADES*

De façon générale, il est demandé une unité de traitement pour l'ensemble des constructions* de même nature sur un même tènement. Les teintes de façades* devront respecter les nuanciers suivants. Les références ci-dessous sont des références PAREX LANKO. Elles sont données à titre indicatif et des teintes similaires sont disponibles dans d'autres marques.

Le nuancier ne s'applique pas aux constructions* agricoles, hors habitation.



Tons clairs



O50

R20

T20

O30



T50

O10

J39

G20



J40

J20

G10

BL10**



B10

V20

T40

G00

NUANCIER MODÉNATURES



NUANCIER VOIETS

Les teintes sont issues du nuancier Saint Astier et sont destinées à des façades*. Les teintes de peintures de volets devront se rapprocher de ces teintes.

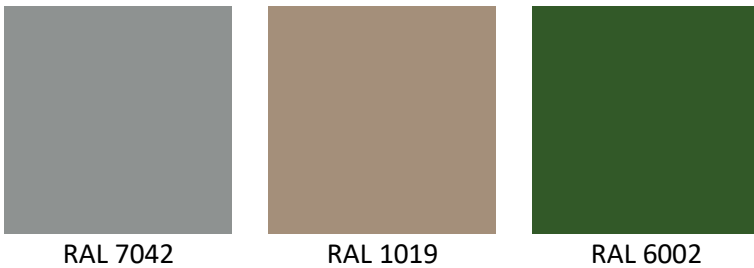
20	24	*382
348	*649	747
7016		

TEINTES DES MENUISERIES

Les teintes des menuiseries devront rester dans les teintes de blanc, marron ou gris (teintes claires ou foncées), et ce qu'elles soient en PVC, bois ou aluminium.

NUANCIER POUR LES CONSTRUCTIONS* AGRICOLES, FORESTIÈRES ET INDUSTRIELLES

Pour les constructions* agricoles, forestières et industrielles, les couleurs de façade devront respecter le nuancier RAL suivant :



Il est demandé une unité de traitements des différentes constructions* sur un même site.

Les tunnels agricoles seront de couleur verte.

**TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu urbain le plus ancien du bourg de Baneins. Le bâti y est dense, et s'organise le long du réseau viaire. La vocation principale actuelle reste l'habitat.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipement sportif		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous destination « Artisanat et commerce de détail », les constructions* sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher et ne devront pas occasionner de rejets polluants, ni créer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour la sous destination « Commerce de gros », les constructions* sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher et ne devront pas occasionner de rejets polluants, ni créer de nuisances incompatibles avec l’habitat.

Pour la sous destination « Industrie », les constructions* sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher ne devront pas occasionner de rejets polluants, ni créer de nuisances incompatibles avec l’habitat.

Usage, affectation des sols et types d’activité interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UA 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d’une construction* ou d’une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s’implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* totale de la construction* sans être inférieur à 3 mètres.

Les reculs demandés ne s’appliquent pas aux annexes* de moins de 20 m² d’emprise au sol*, ni aux bassins de piscine*.

Pour des raisons architecturales, l’extension* des constructions* existantes, ne respectant pas le recul demandé, est possible sans rapprochement de l’alignement.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l’implantation des constructions*, ne s’appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l’implantation d’ombrières sur les espaces de stationnement publics n’est pas soumise à un recul d’implantation.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s’implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes de hauteur* et de volumétrie, équivalentes,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n’excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons d’intégration architecturale, la règle ne s’applique pas aux extensions** de constructions* existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l’extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction* existante.

Pour des raisons fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux bassins de piscine* ni aux annexes* d'une emprise au sol* inférieur à 20 m².

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation sur une même propriété :

Si elles ne sont pas mitoyennes, la distance minimum entre les constructions* principales sur un même tènement est de 6 mètres.

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faîtage ou au point haut de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à :

- 12 mètres pour les constructions* avec toiture à pente et 9 mètres pour les toitures terrasses*,
- 3,5 mètres pour les constructions* annexes*.

L'extension* des constructions* existantes ne respectant pas les hauteur*s maximum est possible, dans la limite de la hauteur* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A l'exception des couvertures de piscines*, des vérandas, des ombrières, des pergolas bioclimatiques et des carports, l'ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l'architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- Les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d'éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d'une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d'un muret enduit sur les deux faces d'une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

L'implantation, le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des façades* et des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Les couleurs vives* sont interdites pour les façades*. Les enduits doivent présenter un aspect gratté. Il est demandé une harmonie dans le choix des teintes entre les façades*, les encadrements, modénatures et menuiseries.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.

L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment* principal d'une emprise au sol* égale ou supérieure à 20 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments* principaux.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

2) Toitures

2.1. Pour les constructions* à usage d'habitat :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect de tuiles romanes de couleur uniforme allant du rouge au brun clair. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* doivent rester non accessibles (hors accès technique nécessaire) et ne sont autorisées que dans le cas de toitures végétalisées concernant l'ensemble des constructions* et des annexes*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction* de taille plus importante. Dans ce cas elles devront avoir un aspect similaire à celui de la construction* contre laquelle elles s'adosent.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

La réfection de toitures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, respecteront la pente du toit. Les éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction*. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques*.

2.2. Pour les constructions* à vocation économique :

Les toitures doivent avoir un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et la pente est comprise entre 15 et 40%.

Les toitures seront de couleur rouge. Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils devront respecter la pente de toit.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions*, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux serres, aux couvertures de piscine*, aux carport de moins de 15 m², aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions* autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques domestiques nécessaires aux constructions* autorisées peuvent être posés au sol. Ils seront implantés à moins de 20 mètres de la construction* principale. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur* totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions* ne s'appliquent pas.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

<p>Carrefour RD 17 et voie communale 203</p> <p>Statue de vierge en fonte</p>		<p>La vierge et son support devront être préservés et maintenus visibles depuis les deux axes routiers.</p>
--	---	---

ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions* et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades*, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

En outre, Il est fixé un coefficient minimum de pleine terre de 0,20.

La pleine terre, comprend la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, sans aucun autre revêtement et sur une profondeur minimum de 0,80 mètre. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, de type noue ou bassin de rétention, dans la mesure où ces ouvrages sont végétalisés. Les toitures terrasses, les chemins d'accès et circulation des véhicules, les espaces de stationnement extérieurs, les traitements par dalle engazonnées ne sont pas comptabilisés comme surface de pleine terre.*

Surface Espaces verts en pleine terre (A)	=
Surface totale de la parcelle (C)	=
Pleine terre : A/C	=

Exemple :

Une parcelle mesure 500 m², le jardin mesure 100 m² : 100/500 = 0,20

Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,20, soit 20%

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions* et lors d'extensions**. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes.

Les essences fortement allergènes notamment les aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cade, cyprès, frênes, oliviers, mûrier à papier, cryptoméria du japon, sont à proscrire.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération. Seules les places de stationnement extérieures sont comptabilisées et/ou les parcs de stationnement non clos (type box fermé ou garage) en rez-de-chaussée ou en sous-sol pour les immeubles collectifs.

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m² et, pour celles situées en extérieur, un dégagement de 15 m² pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

Pour les constructions* à usage d'habitat, il est exigé :

- 2 places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 0 et 100 m²
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, au-delà de 100 m² de surface de plancher.

- Pour toute opération de 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un ou plusieurs locaux vélo aisément accessibles et couverts. Ils peuvent être intégrés au bâtiment* d'habitation ou constituer des entités indépendantes. Ces locaux devront être dimensionnés à raison de 2 vélos par logement au minimum.

Pour les constructions* autres que l'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, sauf impossibilité technique démontrée de réaliser les places de stationnement sur la parcelle ou le tènement.

Cette règle s'applique y compris dans le cas d'extensions*, de transformations d'usage, de réhabilitations de bâtiments* anciens.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

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

Sur le côté sud de la RD 17, un linéaire est identifié au plan de zonage, le long duquel aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 5 mètres et intégrer, de manière sécurisée, la circulation des piétons. La chaussée aura une largeur minimum de 4,5 mètres.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement, devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UA 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communication devront être prévues pour toute nouvelle construction* principale à usage d'habitation.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB couvre le tissu urbain récent du bourg majoritairement constitué d'habitat individuel. La zone est desservie en assainissement collectif.

La zone UB a vocation à être densifiée de façon organisée et un caractère plus résidentiel.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UB 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction* ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* totale de la construction* sans être inférieur à 3 mètres.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, ni aux bassins de piscine*.

Pour des raisons architecturales, l'extension* des constructions* existantes, ne respectant pas le recul demandé, est possible sans rapprochement de l'alignement.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes de hauteur* et de volumétrie équivalentes,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons d'intégration architecturale, la règle ne s'applique pas aux extensions** de constructions* existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction* existante.

Pour des raisons fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux bassins de piscine* ni aux annexes* d'une emprise au sol* inférieur à 20 m².

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics ne sont pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation sur une même propriété :

Si elles ne sont pas mitoyennes, la distance minimum entre les constructions* principales sur un même tènement est de 6 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur les implantations sur une même propriété, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage ou au point haut de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à :

- 9 mètres pour les constructions* avec toiture à pente et 7 mètres pour les toitures terrasses*,
- 3,5 mètres pour les constructions* annexes*.

L'extension* des constructions* existantes ne respectant pas les hauteur*s maximum est possible, dans la limite de la hauteur* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A l'exception des couvertures de piscines*, des vérandas, des ombrières, des pergolas bioclimatiques et des carports, l'ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l'architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- Les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d'éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d'une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d'un muret enduit sur les deux faces d'une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

L'implantation, le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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 tel, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des façades* et des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Les couleurs vives* sont interdites pour les façades*. Les enduits doivent présenter un aspect gratté. Il est demandé une harmonie dans le choix des teintes entre les façades*, les encadrements, modénatures et menuiseries.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.

L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment* principal d'une emprise au sol* égale ou supérieure à 20 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments* principaux.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

2) Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect de tuiles romanes de couleur uniforme allant du rouge au brun clair. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* doivent rester non accessibles et ne sont autorisées que dans le cas de toitures végétalisées concernant l'ensemble des constructions* et des annexes*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction* de taille plus importante. Dans ce cas elles devront avoir un aspect similaire à celui de la construction* contre laquelle elles s'adosent.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

La réfection de toitures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, respecteront la pente du toit. Les éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas

créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction*. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques*.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions*, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux serres, aux couvertures de piscine*, aux carport de moins de 15 m², aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions* autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques domestiques nécessaires aux constructions* autorisées peuvent être posés au sol. Ils seront implantés à moins de 20 mètres de la construction* principale. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur* totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions* ne s'appliquent pas.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

<p>Rue Hautains</p> <p>Puit</p>		<p>L'objectif est de préserver ce patrimoine et assurer une visibilité depuis le domaine public. Le puit devra rester visible depuis le domaine public. Les éventuels travaux de restauration permettront de conserver les caractéristiques architecturales et les matériaux actuels. La sécurisation du puit peut être faite par l'installation de grilles ou de portes en bois lorsque l'ouvrage le permet.</p>
---------------------------------	---	---

ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions* et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades*, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

En outre, Il est fixé un coefficient minimum de pleine terre de 0,30.

La pleine terre, comprend la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, sans aucun autre revêtement et sur une profondeur minimum de 0,80 mètre. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, de type noue ou bassin de rétention, dans la mesure où ces ouvrages sont végétalisés. Les toitures terrasses, les chemins d'accès et circulation des véhicules, les espaces de stationnement extérieurs, les traitements par dalle engazonnées ne sont pas comptabilisés comme surface de pleine terre.*

Surface Espaces verts en pleine terre (A)	=
Surface totale de la parcelle (C)	=
Pleine terre : A/C	=

Exemple :

Une parcelle mesure 500 m², le jardin mesure 150 m² : 150/500 = 0,30
 Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,30, soit 30%

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions* et lors d'extensions**. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes.

Les essences fortement allergènes notamment les aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cade, cyprès, frênes, oliviers, mûrier à papier, cryptoméria du japon, sont à proscrire.

Les espaces protégés au titre de l'article L151-19 du C.U. devront conserver leur caractère enherbé et/ou boisés, non bâtis. Seuls les travaux nécessaires à l'entretien et à la sécurité des habitants ou à la sécurité sanitaire, permettent l'abattage* d'arbres.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération. Seules les places de stationnement extérieures sont comptabilisées et/ou les parcs de stationnement non clos (type box fermé ou garage) en rez-de-chaussée ou en sous-sol pour les immeubles collectifs.

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m² et, pour celles situées en extérieur, un dégagement de 15 m² pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

Pour les constructions* à usage d'habitat, il est exigé :

- 2 places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 0 et 100 m²
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, au-delà de 100 m² de surface de plancher.
- Pour toute opération de 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un ou plusieurs locaux vélo aisément accessibles et couverts. Ils peuvent être intégrés au bâtiment* d'habitation ou constituer des entités indépendantes. Ces locaux devront être dimensionnés à raison de 2 vélos par logement au minimum.

Pour les constructions* autres que l'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, sauf impossibilité technique démontrée de réaliser les places de stationnement sur la parcelle ou le tènement.

Cette règle s'applique y compris dans le cas d'extensions**, de transformations d'usage, de réhabilitations de bâtiments* anciens.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

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

Sur le côté sud de la RD 17, un linéaire est identifié au plan de zonage, le long duquel aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 5 mètres et intégrer, de manière sécurisée, la circulation des piétons. La chaussée aura une largeur minimum de 4,5 mètres.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu, pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement, devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UB 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**A. ALIMENTATION EN 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communication devront être prévues pour toute nouvelle construction* principale à usage d'habitation.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un quartier excentré en rive gauche du Mazanand. Ce secteur accueille de l'habitat sous forme pavillonnaire. La zone UC est desservie en assainissement collectif.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UC 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction* ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* totale de la construction* sans être inférieur à 3 mètres.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, ni aux bassins de piscine*.

Pour des raisons architecturales, l'extension* des constructions* existantes, ne respectant pas le recul demandé, est possible sans rapprochement de l'alignement.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes de hauteur* et de volumétrie équivalentes,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons d'intégration architecturale, la règle ne s'applique pas aux extensions* de constructions* existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction* existante.

Pour des raisons fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux bassins de piscine* ni aux annexes* d'une emprise au sol* inférieur à 20 m².

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Si elles ne sont pas mitoyennes, la distance minimum entre les constructions* principales sur un même tènement est de 6 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur les implantations sur une même propriété, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage ou au point haut de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à :

- 9 mètres pour les constructions* avec toiture à pente et 7 mètres pour les toitures terrasses*,
- 3,5 mètres pour les constructions* annexes*.

L'extension* des constructions* existantes ne respectant pas les hauteur*s maximum est possible, dans la limite de la hauteur* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE UC 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A l'exception des couvertures de piscines*, des vérandas, des ombrières, des pergolas bioclimatiques et des carports, l'ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l'architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- Les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d'éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d'une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d'un muret enduit sur les deux faces d'une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

L'implantation, le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des façades* et des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Les couleurs vives* sont interdites pour les façades*. Les enduits doivent présenter un aspect gratté. Il est demandé une harmonie dans le choix des teintes entre les façades*, les encadrements, modénatures et menuiseries.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.

L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment* principal d'une emprise au sol* égale ou supérieure à 20 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments* principaux.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

2) Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect de tuiles romanes de couleur uniforme allant du rouge au brun clair. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* doivent rester non accessibles et ne sont autorisées que dans le cas de toitures végétalisées concernant l'ensemble des constructions* et des annexes*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction* de taille plus importante. Dans ce cas elles devront avoir un aspect similaire à celui de la construction* contre laquelle elles s'adosent.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

La réfection de toitures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, respecteront la pente du toit. Les éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction*. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques*.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions*, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux serres, aux couvertures de piscine*, aux carport de moins de 15 m², aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement

des constructions* autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l’environnement bâti.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques domestiques nécessaires aux constructions* autorisées peuvent être posés au sol. Ils seront implantés à moins de 20 mètres de la construction* principale. Pour des raisons d’intégration paysagère, la hauteur* totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l’aspect des constructions* ne s’appliquent pas.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d’implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d’une isolation extérieure (se référer à l’article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d’un dispositif d’insonorisation agréé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d’inondation et de submersion :

Non règlementé

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé

ARTICLE UC 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions* et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l’imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l’imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l’opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades*, stationnement perméable, plantations d’arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

En outre, Il est fixé un coefficient minimum de pleine terre de 0,40.

La pleine terre, comprend la surface des espaces verts en pleine terre, c’est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, sans aucun autre revêtement et sur une profondeur minimum de 0,80 mètre. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, de type noue ou bassin de rétention, dans la mesure où ces ouvrages sont végétalisés. Les toitures terrasses, les chemins d’accès et circulation des véhicules, les espaces de stationnement extérieurs, les traitements par dalle engazonnées ne sont pas comptabilisés comme surface de pleine terre.*

Surface Espaces verts en pleine terre (A)	=
Surface totale de la parcelle (C)	=
Pleine terre : A/C	=

Exemple :

Une parcelle mesure 500 m², le jardin mesure 200 m² : 200/500 = 0,40

Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,40, soit 40%

La Pleine Terre n’est demandée que pour les nouvelles constructions* et lors d’extensions**. Elle ne s’applique pas aux réhabilitations, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Obligation en matière d’espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d’un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes.

Les essences fortement allergènes notamment les aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cade, cyprès, frênes, oliviers, mûrier à papier, cryptoméridia du japon, sont à proscrire.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE UC 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération. Seules les places de stationnement extérieures sont comptabilisées et/ou les parcs de stationnement non clos (type box fermé ou garage) en rez-de-chaussée ou en sous-sol pour les immeubles collectifs.

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m² et, pour celles situées en extérieur, un dégagement de 15 m² pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

Pour les constructions* à usage d'habitat, il est exigé :

- 2 places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 0 et 100 m²
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, au-delà de 100 m² de surface de plancher.
- Pour toute opération de 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un ou plusieurs locaux vélo aisément accessibles et couverts. Ils peuvent être intégrés au bâtiment* d'habitation ou constituer des entités indépendantes. Ces locaux devront être dimensionnés à raison de 2 vélos par logement au minimum.

Pour les constructions* autres que l'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, sauf impossibilité technique démontrée de réaliser les places de stationnement sur la parcelle ou le tènement.

Cette règle s'applique y compris dans le cas d'extensions**, de transformations d'usage, de réhabilitations de bâtiments* anciens.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

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

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long de la RD 17 ou de la VC n°10 Allée Marquise.

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 5 mètres et intégrer, de manière sécurisée, la circulation des piétons. La chaussée aura une largeur minimum de 4,5 mètres.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement, devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UC 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communication devront être prévues pour toute nouvelle construction* principale à usage d'habitation.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE accueille les principaux équipements publics de la commune dont les équipements scolaires. La zone UE a vocation à conserver sa vocation et doit permettre l'évolution des équipements publics, l'installation de nouveaux équipements.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipement sportif		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

ARTICLE UE 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction* ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* totale de la construction* sans être inférieur à 3 mètres.

Pour des raisons architecturales, l'extension* des constructions* existantes, ne respectant pas le recul demandé, est possible sans rapprochement de l'alignement.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes, de hauteur* et de volumétrie équivalentes,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons d'intégration architecturale, la règle ne s'applique pas aux extensions** de constructions* existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage ou au point haut de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à 9 mètres pour les constructions* avec toiture à pente et 7 mètres pour les toitures terrasses*,

L'extension* des constructions* existantes ne respectant pas les hauteur*s maximum est possible, dans la limite de la hauteur* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE UE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A l'exception des couvertures de piscines*, des vérandas, des ombrières, des pergolas bioclimatiques et des carports, l'ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l'architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- Les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d'éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d'une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d'un muret enduit sur les deux faces d'une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

L'implantation, le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des façades* et des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Les couleurs vives* sont interdites pour les façades*. Les enduits doivent présenter un aspect gratté. Il est demandé une harmonie dans le choix des teintes entre les façades*, les encadrements, modénatures et menuiseries.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.

L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment* principal d'une emprise au sol* égale ou supérieure à 20 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments* principaux.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

2) Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect de tuiles romanes de couleur uniforme allant du rouge au brun clair. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* doivent rester non accessibles et ne sont autorisées que dans le cas de toitures végétalisées concernant l'ensemble des constructions* et des annexes*.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, accolés ou non. Pour des raisons techniques et de fonctionnement, leur pente pourra être supérieure à 40%.

La réfection de toitures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, respecteront la pente du toit. Les éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction*. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques*.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions*, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux serres, aux ombrières, aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions* autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d’implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d’une isolation extérieure (se référer à l’article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d’un dispositif d’insonorisation agréé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d’inondation et de submersion :

Non règlementé

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé

ARTICLE UE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

Obligation en matière d’espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d’un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes.

Les essences fortement allergènes notamment les aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cade, cyprès, frênes, oliviers, mûrier à papier, cryptoméridia du japon, sont à proscrire.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE UE 2.4 - STATIONNEMENT

L’ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l’opération autorisée, doit impérativement être prévu à l’intérieur de la parcelle ou du tènement d’assiette de l’opération. Seules les places de stationnement extérieures sont comptabilisées et/ou les parcs de stationnement non clos (type box fermé ou garage) en rez-de-chaussée ou en sous-sol pour les immeubles collectifs.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

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

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 5 mètres et intégrer, de manière sécurisée, la circulation des piétons et des deux roues.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement, devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UE 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communication devront être prévues pour toute nouvelle construction* principale.

**TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER**

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU1 correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée. La zone est destinée à l'accueil d'habitat. L'opération sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Non réglementé.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE AU1 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction* ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU1 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s'implanteront avec équivalent à la moitié de la hauteur* totale de la construction* sans être inférieur à 3 mètres.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, ni aux bassins de piscine*.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes de hauteur* et de volumétrie équivalente,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux bassins de piscine* ni aux annexes* d'une emprise au sol* inférieur à 20 m².

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation sur une même propriété :

Si elles ne sont pas mitoyennes, la distance minimum entre les constructions* principales sur un même tènement est de 6 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faîtage ou au point haut de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à :

- 12 mètres pour les immeubles collectifs avec toiture à pente et 9 mètres pour les toitures terrasses*,
- 9 mètres pour les autres constructions* avec toiture à pente et 7 mètres pour les toitures terrasses*,
- 3,5 mètres pour les constructions* annexes*.

L'extension* des constructions* existantes ne respectant pas les hauteur*s maximum est possible, dans la limite de la hauteur* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE AU1 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A l'exception des couvertures de piscines*, des vérandas, des ombrières, des pergolas bioclimatiques et des carports, l'ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l'architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- Les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d'éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d'une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d'un muret enduit sur les deux faces d'une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

L'implantation, le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des façades* et des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Les couleurs vives* sont interdites pour les façades*. Les enduits doivent présenter un aspect gratté. Il est demandé une harmonie dans le choix des teintes entre les façades*, les encadrements, modénatures et menuiseries.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.

L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment* principal d'une emprise au sol* égale ou supérieure à 20 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments* principaux.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

2) Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect de tuiles romanes de couleur uniforme allant du rouge au brun clair. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* doivent rester non accessibles (hors accès technique nécessaire) et ne sont autorisées que dans le cas de toitures végétalisées concernant l'ensemble des constructions* et des annexes*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction* de taille plus importante. Dans ce cas elles devront avoir un aspect similaire à celui de la construction* contre laquelle elles s'adosent.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, respecteront la pente du toit. Les éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction*. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques*.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions*, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux serres, aux couvertures de piscine*, aux carports de moins de 15 m², aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions* autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques domestiques nécessaires aux constructions* autorisées peuvent être posés au sol. Ils seront implantés à moins de 20 mètres de la construction* principale. Pour des raisons d'intégration

paysagère, la hauteur* totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions* ne s'appliquent pas.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé

ARTICLE AU1 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions* et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades*, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

En outre, Il est fixé un coefficient minimum de pleine terre de 0,20.

La pleine terre, comprend la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, sans aucun autre revêtement et sur une profondeur minimum de 0,80 mètre. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, de type noue ou bassin de rétention, dans la mesure où ces ouvrages sont végétalisés. Les toitures terrasses, les chemins d'accès et circulation des véhicules, les espaces de stationnement extérieurs, les traitements par dalle engazonnées ne sont pas comptabilisés comme surface de pleine terre.*

Surface Espaces verts en pleine terre (A)	=
Surface totale de la parcelle (C)	=
Pleine terre : A/C	=

Exemple :

Une parcelle mesure 500 m², le jardin mesure 100 m² : 100/500 = 0,20

Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,20, soit 20%

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions* et lors d'extensions**. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes.

Les essences fortement allergènes notamment les aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cade, cyprès, frênes, oliviers, mûrier à papier, cryptoméridia du japon, sont à proscrire.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE AU1 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération. Seules les places de stationnement extérieures sont comptabilisées et/ou les parcs de stationnement non clos (type box fermé ou garage) en rez-de-chaussée ou en sous-sol pour les immeubles collectifs.

Pour les constructions* à usage d'habitat, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement
- Pour toute opération de 2 logements ou plus, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un ou plusieurs locaux vélo aisément accessibles et couverts. Ils peuvent être intégrés au bâtiment* d'habitation ou constituer des entités indépendantes. Ces locaux devront être dimensionnés à raison de 2 vélos par logement au minimum.

Cette règle s'applique y compris dans le cas d'extensions**.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AU1 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 5 mètres et intégrer, de manière sécurisée, la circulation des piétons. La chaussée aura une largeur minimum de 4,5 mètres.

ARTICLE AU1 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communication devront être prévues pour toute nouvelle construction* principale à usage d'habitation.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.
Elle comporte un secteur An de protection du paysage sur le point haut de la commune.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, électricité). À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les constructions* agricoles comprennent les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Cela comprend la maison d'habitation de l'agriculteur, si celle-ci est nécessaire à l'exploitation agricole.

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour la destination « logement » :

- La construction* d'une nouvelle habitation, uniquement si elle est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Pour toutes les constructions* à destination de logement existantes, d'une superficie de plancher, avant extension*, de plus de 50 m² :
 - L'augmentation maximum de 30% de la surface de plancher, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension*), dans le bâti existant ou en extension*.
 - Les annexes* dans la limite de 49 m² d'emprise au sol* au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes* de type carport sont limitées à 15 m² d'emprise au sol*.
 - Les piscines* à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 45 m² maximum.
 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur* soit limitée à 1,60 mètre.

Les installations solaires ou photovoltaïques de type tracker sont autorisées pour l'autoconsommation des exploitations agricoles. Dans ce cas, les trackers devront être intégralement installés à moins de 30 mètres des constructions* agricoles.

Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L 314-36 du code de l'énergie, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées par le document-cadre prévu à l'article L 111-29 du CU.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières

En zone An :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		

	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour la destination « logement » :

- Pour toutes les constructions* à destination de logement existantes, d'une superficie de plancher, avant extension*, de plus de 50 m² :
 - L'augmentation maximum de 30% de la surface de plancher, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension*), dans le bâti existant ou en extension*.
 - Les annexes* dans la limite de 49 m² d'emprise au sol* au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes* de type carport sont limitées à 15 m² d'emprise au sol*.
 - Les piscines* à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 45 m² maximum.
 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur* soit limitée à 1,60 mètre.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières

ARTICLE A 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction* ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction* sans être inférieur à 5 mètres.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, ni aux bassins de piscine*.

Pour des raisons architecturales, l'extension* des constructions* existantes, ne respectant pas le recul demandé, est possible sans rapprochement de l'alignement.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes, de hauteur* et de volumétrie équivalentes,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons d'intégration architecturale, la règle ne s'applique pas aux extensions** de constructions* existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction* existante.

Pour des raisons fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux bassins de piscine* ni aux annexes* d'une emprise au sol* inférieur à 20 m².

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage ou au point haut de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à :

- 9 mètres pour les constructions* à usage d'habitation avec toiture à pente et 7 mètres pour les toitures terrasse*,
- 3,50 mètres pour les constructions* annexes* à l'habitation,

- 12 mètres pour les constructions* agricoles et CUMA,
- 15 mètres pour les trackers nécessaires à l’autoconsommation des installations agricoles,

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s’appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

L’extension* des constructions* existantes ne respectant pas les hauteur*s maximum est possible, dans la limite de la hauteur* existante.

Coefficient d’emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* agricoles devront s’adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

À l’exception des couvertures de piscines*, des vérandas, des ombrières, des pergolas bioclimatiques et des carports, l’ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l’architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- Les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d’éviter la stagnation de l’eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

Il est rappelé que les clôtures nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et forestières sont dispensées de toute formalité au titre de l’article R421-2 du code de l’urbanisme.

Pour les autres destinations :

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d’une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d’un muret enduit sur les deux faces d’une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d’une grille, d’un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

1.1. Pour les constructions* à usage d'habitation :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des façades* et des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Les couleurs vives* sont interdites pour les façades*. Les enduits doivent présenter un aspect gratté. Il est demandé une harmonie dans le choix des teintes entre les façades*, les encadrements, modénatures et menuiseries.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.

L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment* principal d'une emprise au sol* égale ou supérieure à 20 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments* principaux.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

1.2. Pour les constructions* agricoles, les CUMA :

Les façades* en bardage métallique devront respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé.

Les serres destinées au maraîchage pourront être de couleur blanche.

2) Toitures

2.1. Pour les constructions* à usage d'habitat :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect de tuiles romanes de couleur uniforme allant du rouge au brun clair. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* doivent rester non accessibles et ne sont autorisées que dans le cas de toitures végétalisées concernant l'ensemble des constructions* et des annexes*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction* de taille plus importante. Dans ce cas elles devront avoir un aspect similaire à celui de la construction* contre laquelle elles s'adossent.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

La réfection de toitures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, respecteront la pente du toit. Les éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction*. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques*.

2.2. Pour les constructions agricoles, CUMA :*

Les toitures doivent avoir un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et la pente est comprise entre 15 et 40%.

Les toitures des bâtiments* seront de couleur rouge. Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

Les serres destinées au maraîchage pourront être de couleur blanche.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture des constructions* agricoles. Ils devront respecter la pente de toit.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions*, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux serres, aux couvertures de piscine*, aux carport de moins de 15 m², aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions* autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques domestiques nécessaires aux constructions* à usage d'habitation peuvent être posés au sol. Ils seront implantés à moins de 20 mètres de la construction* principale. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur* totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions* ne s'appliquent pas.

Les règles sur l'aspect des constructions* ne s'appliquent pas aux trackers solaires ou photovoltaïques nécessaires à l'autoconsommation des installations agricoles.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).








Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

La zone A est concernée par un risque inondation lié aux cours d'eau Mazanand et Moignans. Afin de prévenir les incidences d'une inondation, les nouvelles constructions* sont interdites à moins de 10 mètres des cours d'eau.

Seuls sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

<p>Le Deromptey</p> <p>Loge de vigne</p>		<p>La loge de vigne devra être préservée et restaurée à l'identique</p>
<p>Au Bois</p> <p>Puits</p>		<p>L'ensemble des éléments de petit patrimoine identifiés constituent une richesse patrimoniale pour la commune. L'objectif est de préserver ce patrimoine et assurer une visibilité depuis le domaine public.</p>
<p>Les Billons</p> <p>Puits</p>		<p>Les croix et les puits devront rester visibles depuis le domaine public. Les éventuels travaux de restauration permettront de conserver les caractéristiques architecturales et les matériaux actuels.</p>
<p>Le Verger</p> <p>Croix</p>		<p>Concernant les puits, la sécurisation des ouvrages peut être faite par l'installation de grilles ou de portes en bois lorsque l'ouvrage le permet.</p>
<p>Les Bagés</p> <p>Croix</p>		
<p>RD 17 à Grange Neuve</p> <p>Croix</p>		
<p>RD 17 à Grange Neuve</p> <p>Puit</p>		

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Les essences fortement allergènes notamment les aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cade, cyprès, frênes, oliviers, mûrier à papier, cryptoméria du japon, sont à proscrire.

Les espaces protégés au titre de l'article L151-19 du C.U. devront conserver leur caractère enherbé et ou boisés, non bâtis. Seuls les travaux nécessaires à l'entretien et à la sécurité des habitants ou à la sécurité sanitaire, permettent l'abattage* d'arbres.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

▪ Secteurs de « cours d'eau » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En accord avec les enjeux et objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée (révision 18 mars 2022) en matière de protection et de mise en valeur des cours d'eau, sont **interdits** :

- retenue sur cours d'eau* ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement* et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichage*) ;
- coupe rase* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- affouillement, remblaiement* et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - o aménagement d'ouvrage hydraulique ;
- changement d'occupation du sol (défrichage*) pour :
 - o accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase* de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o risque d'inondation ;
 - o recépage* de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse ;
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

▪ Secteurs de « étang » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement* et imperméabilisation ;
- réduction de la strate herbacée héliophyte et des prairies permanentes ;
- changement d'occupation du sol (défrichage*) ;
- coupe rase* ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- assèchement, affouillement, remblaiement* et imperméabilisation pour :

- usages locaux en matière d'exploitation de ces retenues anciennes (étangs) ;
- aménagement d'ouvrage hydraulique ;
- travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - extension* de la strate herbacée héliophyte et des prairies permanentes ;
 - accès ponctuel aux bords des retenues anciennes en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

▪ Secteurs de « mare » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- réduction d'une mare* inférieure ou égale à 50 ares ;
- curage ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement* et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- curage en automne ;
- assèchement, affouillement, remblaiement* et imperméabilisation pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - accès aux bêtes ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

▪ Secteurs de « retenue » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- plantation d'essences non locales.

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

▪ Secteurs de « arbre isolé » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- abattage* ;
- taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, sont **admis** :

- abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment* d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :

- sécurité des biens et des personnes ;
- risque allergique ou toxique ;
- taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

▪ Secteurs de « haie multistrate » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- suppression ;
- coupe rase* ;
- plantation d'essence non locale* (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- plantation d'une seule essence locale* ;
- taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, sont **admis** :

- suppression justifiée par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment* d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

▪ Secteurs de « forêt présumée ancienne » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase*.

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase* :
 - réalisée en application d'un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF) ;
 - justifiée par une impasse sanitaire définie comme un état de santé des arbres très fortement compromis et par une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

▪ Secteurs de « bosquet » et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 et R 151-41° du CU

Ces bosquets sont protégés au titre de l'article L.151-19 du CU Ils devront conserver leur caractère boisé, non bâtis. Seuls les travaux nécessaires à leur l'entretien, et à la sécurité des habitants ou à la sécurité sanitaire, permettent l'abattage* d'arbres. Ces travaux sont soumis à déclaration préalable sauf exceptions définies par l'article R.421-23-2 du CU."

Les travaux nécessaires aux réseaux publics sont également autorisés.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 8 mètres.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement, devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**A. ALIMENTATION EN 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions* devront être raccordées à un système d'assainissement individuel par fosse toutes eaux, plus lit filtrant drainé, avec rejet dans le milieu naturel (fossés ou ruisseaux), conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction* directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

En zone Ae, les constructions* occasionnant des rejets d'eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communication devront être prévues pour toute nouvelle construction* principale à usage d'habitation.

RÈGLEMENT DE LA ZONE Ae

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ae correspond à un secteur de taille et de capacité limitées Ae destiné au développement d'une entreprise existante.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ae 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », uniquement la sous-destination « industrie », dans la limite de 750 m² d'emprise au sol* supplémentaires à compter de l'approbation du PLU. Cela comprend les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité industrielle
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- Le stationnement de caravanes ou mobil homes
- L'exploitation de carrières

ARTICLE Ae 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction* ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Ae 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction* sans être inférieur à 5 mètres.

Pour des raisons architecturales, l'extension* des constructions* existantes, ne respectant pas le recul demandé, est possible sans rapprochement de l'alignement.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes de hauteur* et de volumétrie équivalentes,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons d'intégration architecturale, la règle ne s'applique pas aux extensions** de constructions* existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à 17 mètres pour les constructions* à usages industriel.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE Ae 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l'architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- Les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d'éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d'une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d'un muret enduit sur les deux faces d'une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

Les façades* en bardage métallique devront respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 15 et 40%.

Les toitures des bâtiments* seront de couleur rouge. Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture des constructions* agricoles. Ils devront respecter la pente de toit.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non réglementé

ARTICLE AE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non réglementé

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Non réglementé

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé

ARTICLE AE 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ae 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE Ae 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte un secteur NL destinée à créer un espace de loisirs.

Elle comporte un secteur Np de protection du paysage et plus particulièrement de la façade sud du bourg.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, électricité). À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone N

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne constituent pas des constructions* et ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour toutes les constructions* à destination de logement existantes, d'une superficie de plancher, avant extension*, de plus de 50 m² :

- L'augmentation maximum de 30% de la surface de plancher, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension*), dans le bâti existant ou en extension*.
- Les annexes* dans la limite de 49 m² d'emprise au sol* au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes* de type carport sont limitées à 15 m² d'emprise au sol*.
- Les piscines* à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 45 m² maximum.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur* soit limitée à 1,60 mètre.

Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L 314-36 du code de l'énergie, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées par le document-cadre prévu à l'article L 111-29 du CU.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que le stockage de grumes de bois dans le cadre de la gestion du boisement,
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- Le stationnement et de mobil homes
- L'exploitation de carrières

En zone Np

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		

	Équipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux,
- Les mouvements de sols.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- Le stationnement de caravanes ou mobil homes
- L'exploitation de carrières

En zone NL

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Constructions* dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne remettent pas en question le caractère majoritairement naturel et végétalisé de la zone NL.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « équipements sportifs », dès lors qu'il ne s'agit pas de constructions* mais de simples aménagements et de structures démontables et qu'ils ne remettent pas en question le caractère majoritairement naturel et végétalisé de la zone NL (comme les aires de jeux pour enfants, les city stades).

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux,
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- Le stationnement de caravanes ou mobil homes
- L'exploitation de carrières

ARTICLE N 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction* ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteur*s supérieures des constructions* :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Implantation des constructions* le long des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations des constructions* ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Le long des voies et emprises publiques*, les constructions* s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction* sans être inférieur à 5 mètres.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, ni aux bassins de piscine*.

Pour des raisons architecturales, l'extension* des constructions* existantes, ne respectant pas le recul demandé, est possible sans rapprochement de l'alignement.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas en zone NL et Np.

Implantation des constructions* le long des limites séparatives*

Les constructions* s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions* mitoyennes de hauteur* et de volumétrie équivalentes,
- soit sur limite séparative si la hauteur* mesurée sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour des raisons d'intégration architecturale, la règle ne s'applique pas aux extensions** de constructions* existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction* existante.

Pour des raisons fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux bassins de piscine* ni aux annexes* d'une emprise au sol* inférieur à 20 m².

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas en zone NL et Np.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur* des constructions* :

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage ou au point haut de l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur*.

La hauteur* maximum ne pourra être supérieure à :

- 9 mètres pour les constructions* à usage d'habitation avec toiture à pente et 7 mètres pour les toitures terrasse*,
- 3,50 mètres pour les constructions* annexes* à l'habitation,
- 12 mètres pour les constructions* forestières

L'extension* des constructions* existantes ne respectant pas les hauteur*s maximum est possible, dans la limite de la hauteur* existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur* des constructions*, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions* agricoles devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, toitures des constructions* et clôtures des constructions* :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

À l'exception des couvertures de piscines*, des vérandas, des ombrières, des pergolas bioclimatiques et des carports, l'ensemble des constructions* devra présenter une unité de traitement dans les formes et les teintes.

A. MOUVEMENTS DE SOL

La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Les éventuels mouvements de sol doivent être rester strictement limités, en adaptant l'architecture de la construction* à la pente. Un équilibre sera trouvé entre affouillement et exhaussement ;
- En zone N uniquement, les exhaussements sont limités à 0,80 mètres, sauf impératifs techniques parfaitement justifiés (la géothermie est autorisée) ;
- La hauteur* des murs de soutènement* ne doit pas dépasser 0,80 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.
- En zone Np les mouvements de sol sont strictement interdits

Dans le cas de terrasses sur plots, il est impératif que le sol (brut ou bétonnée) présente une pente de 5% minimum afin d'éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre.

B. CLÔTURES

Il est rappelé que les clôtures nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et forestière sont dispensées de toute formalité au titre de l'article R421-2 du code de l'urbanisme.

La hauteur* maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètres. Elles sont constituées soit :

- d'une simple grille ou grillage sur potelets sans soubassement apparent,
- d'un muret enduit sur les deux faces d'une hauteur* de 0,50 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de matériaux ajourés.

Les brise-vues appliqués sur une clôture et ne présentant pas un caractère durable sont interdites (textiles, toiles synthétiques, fausse végétation). Les lattes sur grillage rigide sont autorisées.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

L'entretien et la réhabilitation des murs de clôture existants ne respectant pas les règles ci-dessus est possible. Le prolongement de ces murs, dans les mêmes conditions de hauteur*, est possible dans la mesure où le prolongement n'excède pas la longueur du mur existant.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS*

1) Façades*

1.1. Pour les constructions* à usage d'habitation :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des façades* et des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Les couleurs vives* sont interdites pour les façades*. Les enduits doivent présenter un aspect gratté. Il est demandé une harmonie dans le choix des teintes entre les façades*, les encadrements, modénatures et menuiseries.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.

L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment* principal d'une emprise au sol* égale ou supérieure à 20 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments* principaux.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

1.2. Pour les constructions* forestières :

Les façades* en bardage métallique devront respecter le nuancier de l'article 14 des dispositions générales. Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé sur les constructions* agricoles.

2) Toitures

2.1. Pour les constructions* à usage d'habitation :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect de tuiles romanes de couleur uniforme allant du rouge au brun clair. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* doivent rester non accessibles et ne sont autorisées que dans le cas de toitures végétalisées concernant l'ensemble des constructions* et des annexes*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction* de taille plus importante. Dans ce cas elles devront avoir un aspect similaire à celui de la construction* contre laquelle elles s'adosent.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

La réfection de toitures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, respecteront la pente du toit. Les éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction*. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques*.

2.2. Pour les constructions* forestières :

Les toitures doivent avoir un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et la pente est comprise entre 15 et 40%.

Les toitures seront de couleur rouge. Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture des constructions* agricoles. Ils devront respecter la pente de toit.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions*, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux serres, aux couvertures de piscine*, aux carport de moins de 15 m², aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions* autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques domestiques nécessaires aux constructions* à usage d'habitation peuvent être posés au sol. Ils seront implantés à moins de 20 mètres de la construction* principale. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur* totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions* ne s'appliquent pas.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions* dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

La zone N est concernée par un risque inondation lié aux cours d'eau Mazanand et Moignans. Afin de prévenir les incidences d'une inondation, les nouvelles constructions* sont interdites à moins de 10 mètres des cours d'eau.

Seuls sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Les essences fortement allergènes notamment les aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cade, cyprès, frênes, oliviers, mûrier à papier, cryptoméridia du japon, sont à proscrire.

Les espaces protégés au titre de l'article L151-19 du C.U. devront conserver leur caractère enherbé et ou boisés, non bâtis. Seuls les travaux nécessaires à l'entretien et à la sécurité des habitants ou à la sécurité sanitaire, permettent l'abattage* d'arbres.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

▪ Secteurs de « cours d'eau » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En accord avec les enjeux et objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée (révision 18 mars 2022) en matière de protection et de mise en valeur des cours d'eau, sont **interdits** :

- retenue sur cours d'eau* ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement* et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichage*) ;
- coupe rase* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- affouillement, remblaiement* et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;

- aménagement d'ouvrage hydraulique ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase* de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - risque d'inondation ;
 - recépage* de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse ;
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

▪ Secteurs de « étang » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement* et imperméabilisation ;
- réduction de la strate herbacée héliophyte et des prairies permanentes ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- assèchement, affouillement, remblaiement* et imperméabilisation pour :
 - usages locaux en matière d'exploitation de ces retenues anciennes (étangs) ;
 - aménagement d'ouvrage hydraulique ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - extension* de la strate herbacée héliophyte et des prairies permanentes ;
 - accès ponctuel aux bords des retenues anciennes en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

▪ Secteurs de « mare » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- réduction d'une mare* inférieure ou égale à 50 ares ;
- curage ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement* et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont **admis** :

- curage en automne ;
- assèchement, affouillement, remblaiement* et imperméabilisation pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - accès aux bêtes ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

▪ Secteurs de « retenue » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- plantation d'essences non locales.

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

▪ Secteurs de « arbre isolé » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- abattage* ;
- taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, sont **admis** :

- abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment* d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

▪ Secteurs de « haie multistrate » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont **interdits** :

- suppression ;
- coupe rase* ;
- plantation d'essence non locale* (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- plantation d'une seule essence locale* ;
- taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, sont **admis** :

- suppression justifiée par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment* d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

▪ Secteurs de « forêt présumée ancienne » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase*.

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase* :
 - réalisée en application d'un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF)

ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;

- qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF) ;
- justifiée par une impasse sanitaire définie comme un état de santé des arbres très fortement compromis et par une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

▪ Secteurs de « bosquet » et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 et R 151-41° du CU

Ces bosquets sont protégés au titre de l'article L.151-19 du CU Ils devront conserver leur caractère boisé, non bâtis. Seuls les travaux nécessaires à leur l'entretien, et à la sécurité des habitants ou à la sécurité sanitaire, permettent l'abattage* d'arbres. Ces travaux sont soumis à déclaration préalable sauf exceptions définies par l'article R.421-23-2 du CU."

Les travaux nécessaires aux réseaux publics sont également autorisés.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Le projet peut 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.

Tous les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

L'emprise des voies nouvelles créées devra avoir une largeur minimale de 8 mètres et intégrer.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement, devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'eau de pluie de récupération nécessite la mise en place de systèmes de disconnexion totale, réglementaires et adaptés, afin d'assurer la protection des réseaux d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions* devront être raccordées à un système d'assainissement individuel par fosse toutes eaux, plus lit filtrant drainé, avec rejet dans le milieu naturel (fossés ou ruisseaux), conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction* directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

L'autorité administrative compétente impose des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Pour ce faire, tout projet de construction* principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site, et à la nature du terrain (puits d'infiltration, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

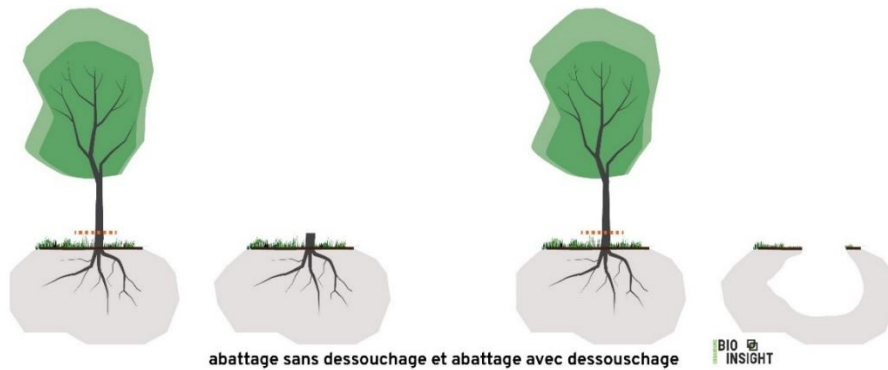
D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communication devront être prévues pour toute nouvelle construction* principale à usage d'habitation.

LEXIQUE

Abattage : opération qui consiste à faire tomber un arbre sur pied en le coupant à sa base. Un abattage sans dessouchage permet le recépage*.



Annexe

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction* principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions* qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades* closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

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

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

Construction existante

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

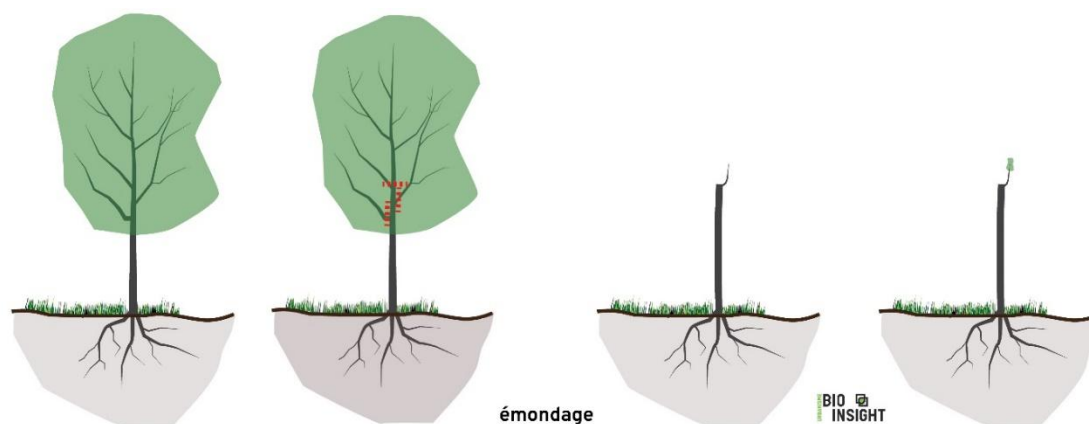
Couleur vive

Par couleur vive, il faut comprendre des couleurs saturées s'approchant de **teintes** fluorescentes.

Coupe rase : coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement* ou d'un périmètre dont **le sol est ainsi mis à nu et perd totalement son couvert végétal** (mis à part un ou deux arbres parfois laissés).

Défrichage : « est un défrichage toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » (L341-1 du Code forestier). Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichage ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quel que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichage est réalisée. Une coupe rase* avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichage* d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichage* transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichage est au sol ce que l'abattage* est à un arbre et une coupe rase* est à un peuplement*.

Émondage : l'émondage est à la tête d'un arbre ce que le recépage* est au pied. C'est un prélèvement de l'ensemble (ou presque) des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec l'élagage* et la taille* d'un arbre ou d'une haie.



Emprise au sol

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

Espèces exotiques envahissantes : selon le règlement Européen R1143 / 2014, une espèce exotique envahissante est « une espèce exotique [allochtone ou non autochtone ; exogène ou non indigène] dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et lesdits services ».

Extension*

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension* est sa contiguïté avec la construction* principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions* accolées l'une avec l'autre. L'extension* doit également constituer un ensemble architectural avec la construction* principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction* existante et son extension*, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine* ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

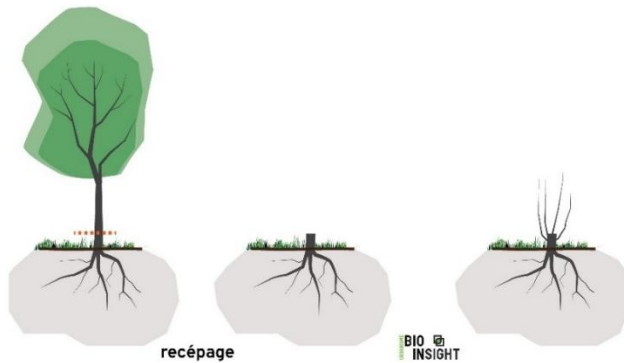
Piscine

La notion de piscine recouvre tout bassin naturel ou artificiel, de forme, de profondeur et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. Cela comprend les piscines naturelles, les piscines sur terre, les piscines lagons.

Mur de soutènement

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

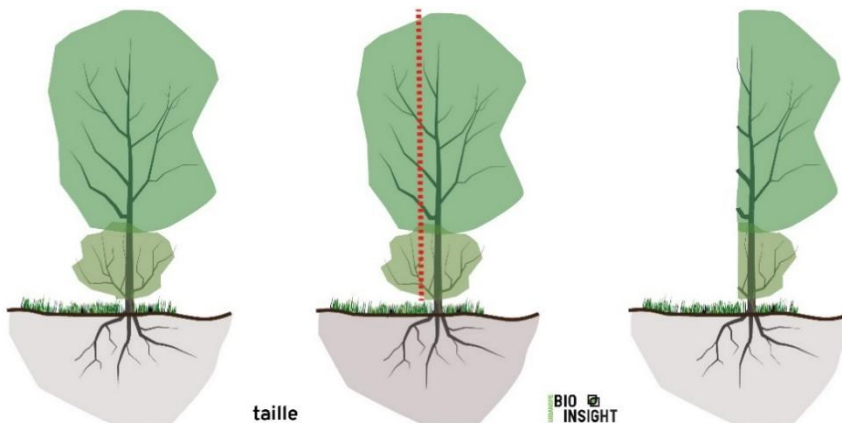
Recépage : le recépage est l'abattage* d'un arbre sans dessouchage visant la pousse de rejets* de la souche. Le recépage consiste à couper la tige afin de stimuler les rejets et drageons pour augmenter la densité et la vigueur des plants ; c'est une action qui consiste ainsi à couper (en hiver) un arbre près du sol pour permettre la repousse des rejets à partir de la souche (cépée : arbre formé de plusieurs tiges partant d'une même souche). Pour une ripisylve*, les individus choisis doivent être plutôt jeunes, c'est-à-dire posséder un collet dont le diamètre se situe entre 3 et 6 cm. Au-delà, les risques de pourriture du pied compromettent la santé du futur arbre, ainsi qu'être en bonne santé et vigoureux



Remblaiement

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

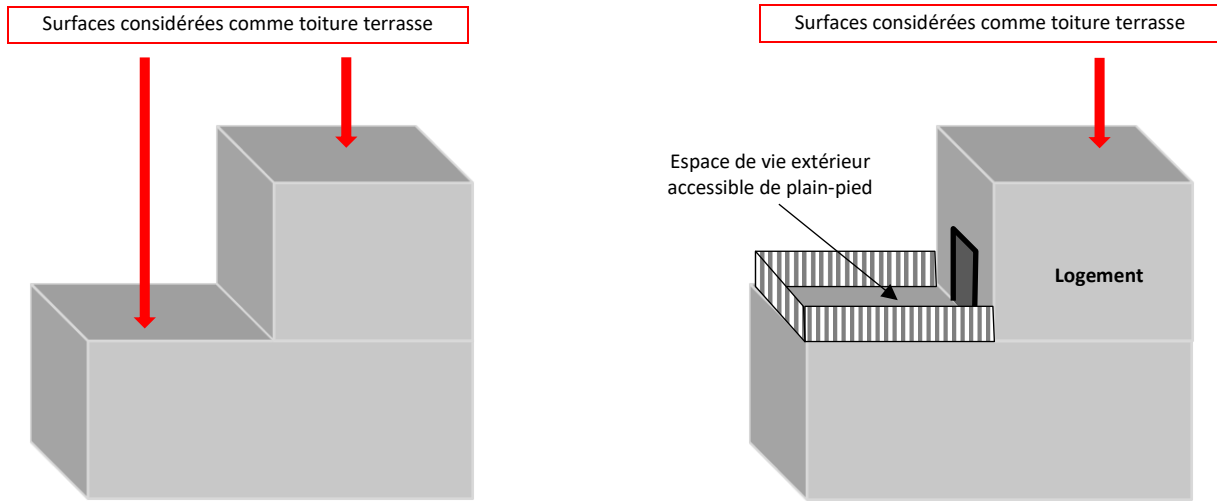
Taille : c'est prélèvement non ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie qui vise une forme spécifique à comparer avec l'élagage* et l'émondage* d'un arbre ou d'une haie.



Toiture terrasse

La toiture terrasse s'entend comme une surface ayant pour seule et unique vocation de couvrir une construction*. Elle n'a pas vocation à être une surface d'agrément.

Les surfaces aménagées comme espaces de vie extérieurs, accessibles **de plain-pied depuis un logement** (exemple balcons, terrasse), ne sont pas considérées comme des toitures terrasses*, cela même si cet espace de vie extérieur est localisé au-dessus d'un autre logement ou local.



Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...