

COMMUNE de MONTCEAUX

Département de L'AIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

4a - REGLEMENT



Plan local d'urbanisme approuvé le 17 décembre 2020

Modification simplifiée numéro 1 approuvée le 16 décembre 2021

Modification simplifiée numéro 2 approuvée le 10 décembre 2025

SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Règlement de la zone Ua.....	9
Règlement de la zone Ub	21
Règlement de la zone Ue	33
Règlement de la zone Uh	43
Règlement de la zone Ux.....	54
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	64
Règlement de la zone AUb	65
Règlement de la zone AUx	77
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
Règlement de la zone A.....	88
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	101
Règlement de la zone N	102
GLOSSAIRE	113

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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 Montceaux.

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 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- 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, nonobstant 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.

- f) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, Ue, Ue1, Uh, Ux, Ux1**
(articles– R.151-18 du Code de l'Urbanisme)
« 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 ».

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 2AUb, 1AUb, 1AUx, 2AUx**
(articles– R.151-20 du Code de l'Urbanisme)
« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ap, Ax**
(articles– R.151-22 – R.151-23 du Code de l'Urbanisme)
« 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**
(articles - R.151.24 - R.151.25 du Code de l'Urbanisme)
« 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 L.152-3 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 A 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 démolé 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 R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU s'appliqueront à toutes les constructions.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La restauration d'un bâtiment existant dont il reste l'essentiel de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs, 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 DEMOLIR

En application de l'article R.421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes 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.

Conformément à l'article R.421-23 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 L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le permis de construire auquel cas la déclaration préalable est inutile.

L'opération de ravalement de façade doit être précédée d'une déclaration préalable.

DG 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

DG 11 – PRESERVATION ET CREATION DE CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

DG 12 – DEROGATION AUX REGLES 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'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions 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 R.152-5

« 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 13 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET LES CARAVANES

Article R.111-41 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 R.111-42 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 1^{er} 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 1^{er} octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R.111-47 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 R.111-48 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 14 – LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

DG15 – OPPOSABILITE DES ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les illustrations graphiques du présent règlement revêtent un caractère opposable en application de l'article R.151-11-2 du Code de l'urbanisme.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine centrale, immédiatement constructible et de forte densité et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond au périmètre du centre bourg où le bâti ancien est dominant. Elle possède un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif...).

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Une servitude (S1) visant un objectif de mixité sociale est instituée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et mentionnée au plan de zonage (pièces 4b, 4c et 4d).
Ainsi, pour toute construction créant plus de 350 m² de S.D.P.* à usage d'habitation ou 3 logements, un minimum de 30 % de la S.D.P.* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements financés grâce à un prêt locatif aidé.
- En face de l'église, le long de la RD17, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits, sauf pour un usage hôtelier.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires.

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

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

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

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

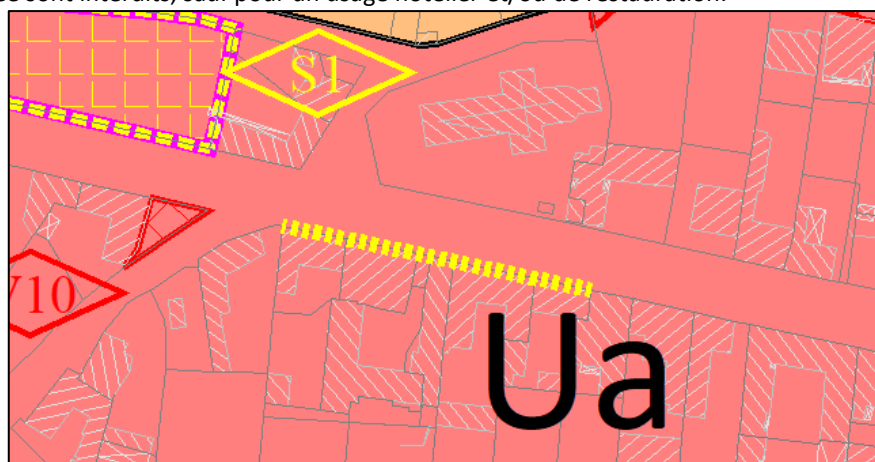
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

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

- a) Les constructions à usage :
- d'habitation sur les servitudes mentionnées au document graphique, sous réserve qu'au-delà de 350 m² de S.D.P.* à usage d'habitation ou 3 logements, qu'un minimum de 30 % de la S.D.P.* du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements financés grâce à un prêt locatif aidé.
- d'habitation à condition de disposer d'un local pour poubelles, à compter de 240 m² de S.D.P.* ou deux logements.
- de commerce, dans la limite de 300 m² de S.D.P.* par tènement*, y compris les surfaces de réserve.
- artisanal dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, par tènement*.
- b) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

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

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières.
- En face de l'église, le long de la RD17, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits, sauf pour un usage hôtelier et/ou de restauration.



ARTICLE UA 1.2 - MIXITE 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 hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toiture ne sont pas pris en compte dès lors que leur profondeur ne dépasse pas 0,40 mètre.

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

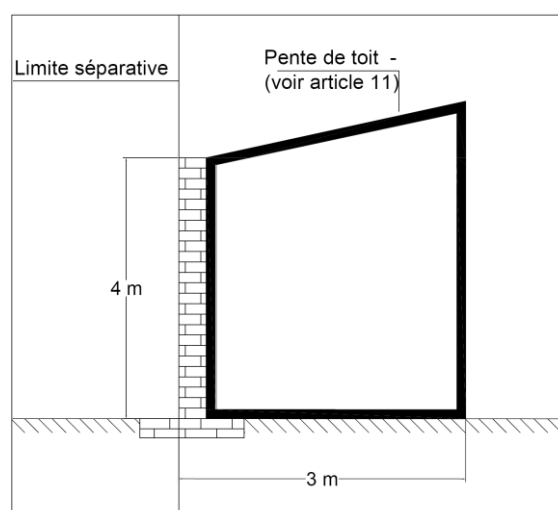
Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 mètres sont autorisées.
- Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 3 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.
- Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.
- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.



Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative sont autorisées dans les conditions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur* des constructions est limitée à 9 mètres, soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles. Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 8 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Le long de la RD17, la hauteur est mesurée par rapport à la chaussée de la voie publique.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée 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 ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Le long de la RD17, l'emploi d'une **gamme définie** (pour les façades, les menuiseries, les devantures ou les toitures) joue un rôle important dans la **cohérence**, l'ordonnancement et la mise en valeur de ce linéaire de rue. Ces prescriptions architecturales permettent de conserver l'identité du centre bourg de la commune.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur), éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

Prescriptions le long de la RD17 :

Les fenêtres des constructions sont couvertes d'un linteau droit et présentent un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,60 pour les largeurs supérieures à 0,80 m.

Le remplacement des menuiseries ou des volets doit restituer ou mettre en valeur l'aspect architectural du bâtiment. D'une façon générale, l'harmonie des façades est toujours recherchée.

Pour un même bâti, on choisira une teinte unique pour les menuiseries et une autre (possible identique) teinte unique pour les volets. En revanche, la devanture commerciale peut différer dans le choix chromatique afin de mieux la démarquer.

Les volets roulants de tout type ne seront autorisés qu'en cas d'impossibilité technique du bâti de poser des volets battants ou persiennes (baie vitrée...). Dans tous les cas, ces derniers seront intégrés à la fenêtre ou dans l'embrasure.

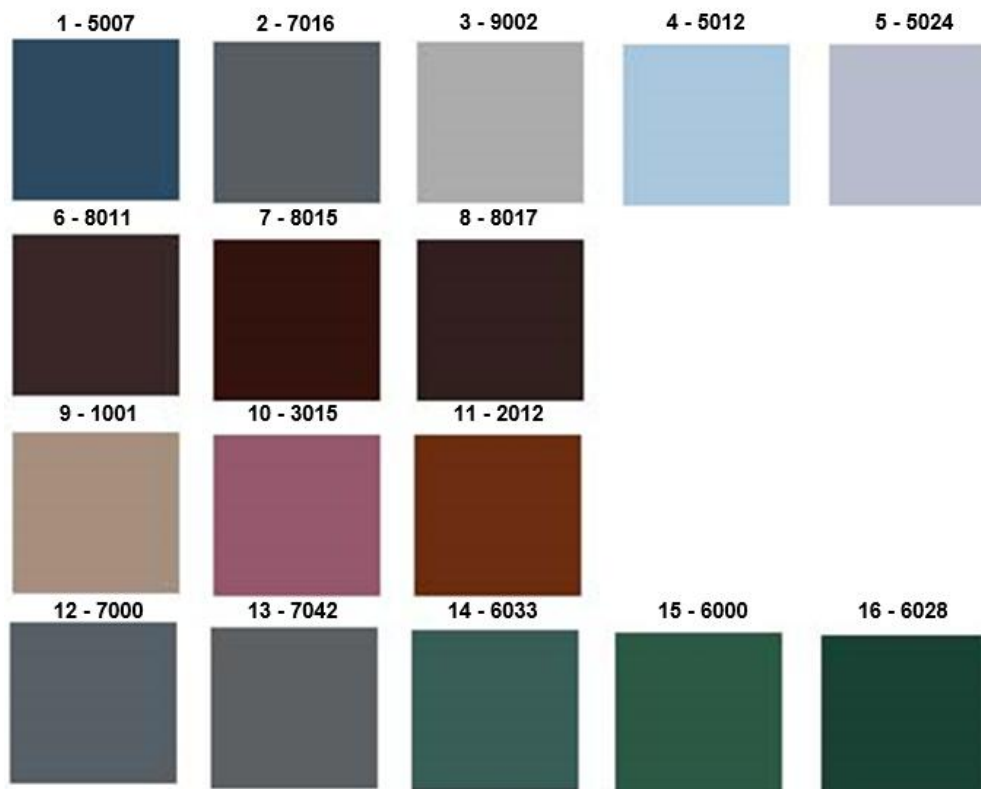
Les coffres des volets roulants et portes de garage enroulables seront invisibles de l'extérieur.

▪ Nuancier pour les façades :

- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.



- **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**
 - Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...). Le long de la RD17, le blanc pur est autorisé uniquement pour les fenêtres.
 - Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 -Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à 10 m² adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.

Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles de type creuses ou romanes », d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être :

- Nuance de rouge (rouge terre cuite, vieux toit...)
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m², vérandas et piscines.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le mur :
 - La hauteur maximale autorisée du mur est de 2,00 m
 - Le mur peut être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, dans la limite d'une hauteur totale de 2,00 m maximum
 - Les murs non surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, devront être recouverts d'une couverture (tuile, pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries...)
 - Les murs enduits devront être traités avec la même teinte que celle de la construction principale
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux abris de piscine
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- 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 :

Non règlementé

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 UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

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

Non règlementé

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m², y compris l'accès. Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de S.D.P..*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de 10 m², pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 2 chambres.
 - 1 place pour 10 m² de S.D.P.* destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

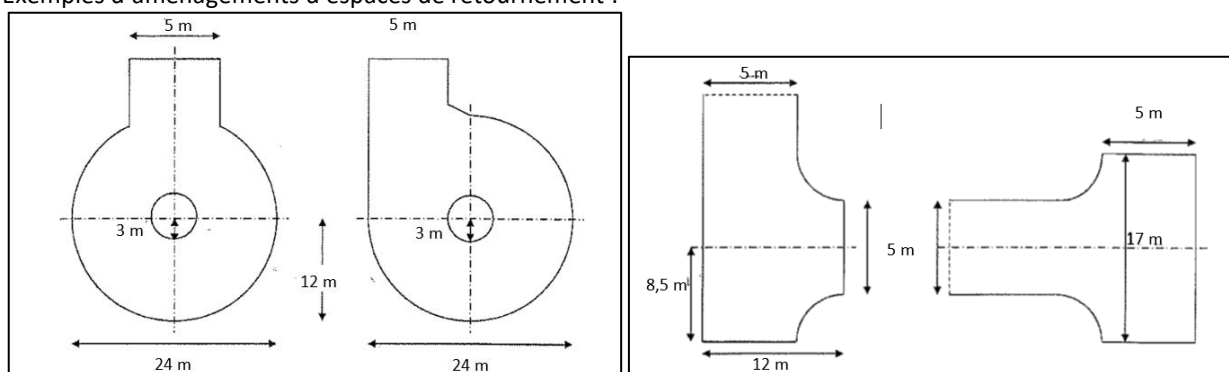
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UA 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetés dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité où prédomine l'habitat individuel.

Cette zone correspond aux secteurs d'expansion du centre bourg : Le Campin, les Rousses, chemin des Raches.

Les constructions y sont en règle générale implantées sous la forme d'un habitat pavillonnaire, en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone est immédiatement constructible et possède une vocation multifonctionnelle. Elle est équipée et peut recevoir sous certaines conditions des fonctions urbaines telles que l'habitat, l'artisanat, les bureaux et le commerce.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Une servitude (S3) visant un objectif de mixité sociale est instituée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et mentionnée au plan de zonage (pièces 4b, 4c et 4d).
Ainsi, pour toute construction créant plus de 350 m² de S.D.P.* à usage d'habitation ou 3 logements, un minimum de 30 % de la S.D.P.* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements financés grâce à un prêt locatif aidé.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ub, sauf stipulations contraires.

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

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
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		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		

	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
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 :

- a) Les constructions à usage :
- d'habitation sur les servitudes mentionnées au document graphique, sous réserve qu'au-delà de 350 m² de S.D.P.* à usage d'habitation ou 3 logements, qu'un minimum de 30 % de la S.D.P.* du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements financés grâce à un prêt locatif aidé.
- d'habitation à condition de disposer d'un local pour poubelles, à compter de 240 m² de S.D.P.* ou deux logements.
- de commerce et de bureau, dans la limite de 150 m² de S.D.P.* par tènement*, y compris les surfaces de réserve.
- artisanal dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, par tènement*.
- b) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions

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

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les habitations légères de loisirs*,
- les carrières.

ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

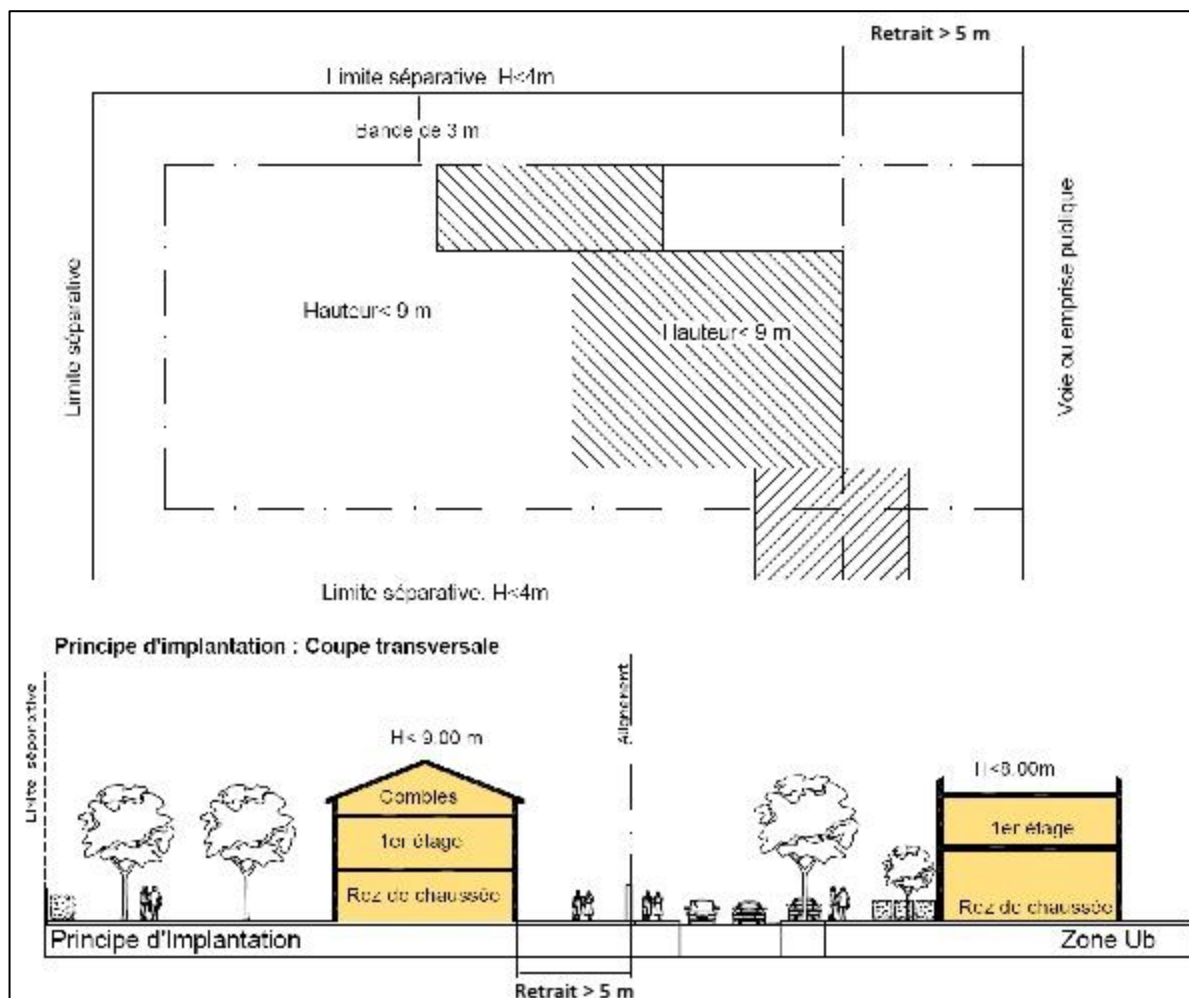
Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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



Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

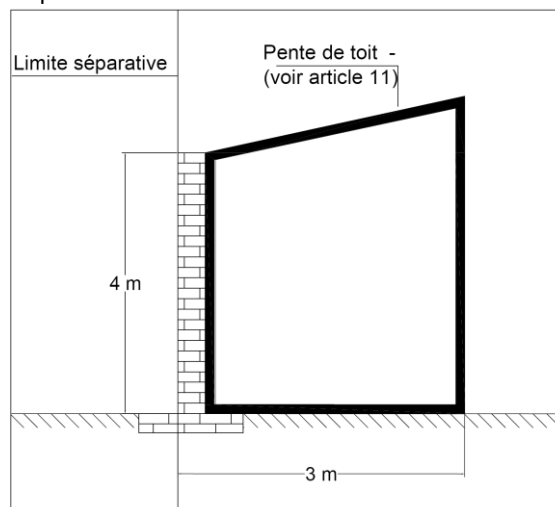
Implantation des constructions le long des limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 mètres sont autorisées.
- Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 3 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

- Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.



- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative sont autorisées dans les conditions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur* des constructions est limitée à 9 mètres, soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles. Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 8 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée 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 ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,50, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur), éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

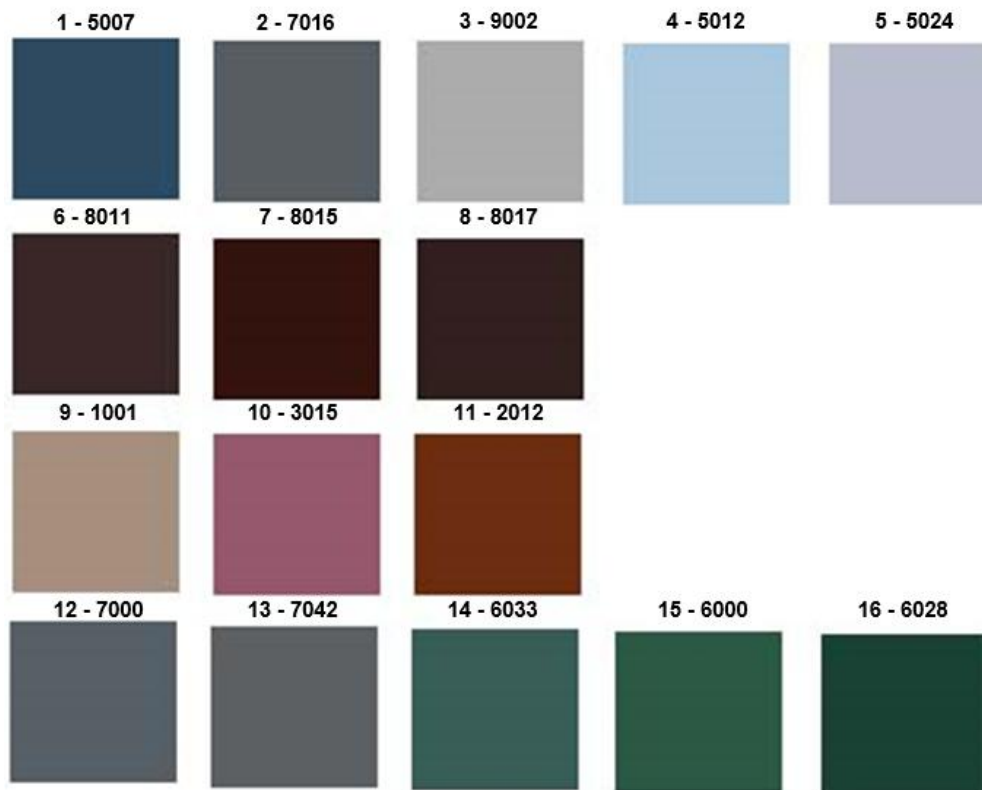
▪ Nuancier pour les façades :

- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.



■ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 - Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à 10 m² adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.

Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles de type creuses ou romanes », d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être :

- Nuance de rouge (rouge terre cuite, vieux toit...)
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m², vérandas et piscines.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le mur :
 - La hauteur maximale autorisée du mur est de 1,60 m
 - Le mur peut être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, dans la limite d'une hauteur totale de 2,00 m maximum
 - Les murs non surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, devront être recouverts d'une couverture (tuile, pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries...)
 - Les murs enduits devront être traités avec la même teinte que celle de la construction principale
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux abris de piscine
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- 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 :

Non règlementé

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 UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la mise en valeur du caractère paysager reposant sur la trame végétale, y compris arborée, doit être assurée. Pour atteindre cet objectif :

- Les constructions ne peuvent excéder une emprise au sol de 20 m² par tènement et une hauteur de 4 mètres de manière à s'intégrer au site.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables de manière à préserver la végétation.

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

Non règlementé

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m², y compris l'accès. Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de S.D.P..*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de 10 m², pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 2 chambres.
 - 1 place pour 10 m² de S.D.P.*destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

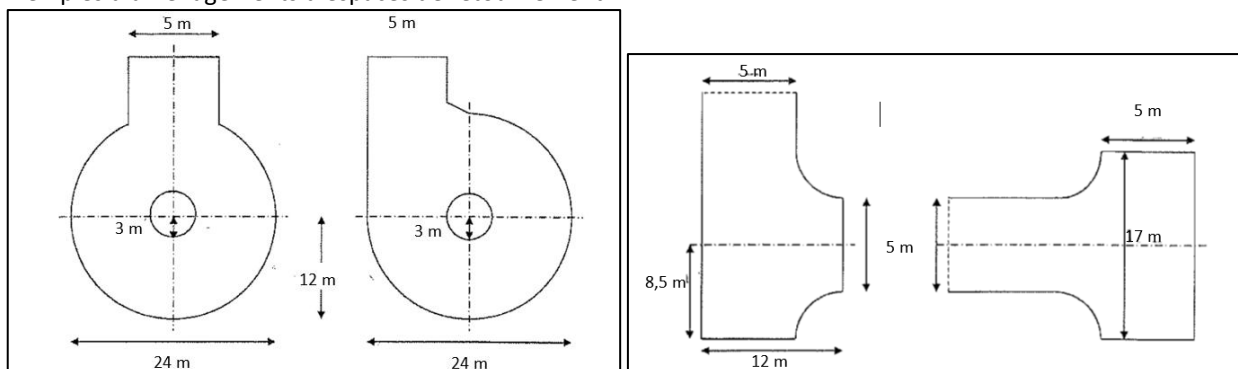
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 7,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UB 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions, aménagements et extensions à usage d'équipements publics.

La zone Ue comprend deux secteurs :

- Un secteur Ue sur le bourg qui concerne les terrains de sports et le foyer rural,
- Un sous-secteur qui Ue1 concerne le secteur de Visiosport dédié aux équipements collectifs d'intérêt supra communal et le collège.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ue, sauf stipulations contraires.

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

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Zone Ue		Zone Ue1	
		INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		X	
	Exploitations forestières	X		X	
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X	
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipement sportif				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs	Industrie	X		X	
	Entrepôt	X		X	

secondaire ou tertiaire	Bureau	X		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		X	

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

- a) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) Les installations et travaux divers suivants :
- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

- a) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *,
- les carrières,
- c) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

ARTICLE UE 1.2 - MIXITE 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 hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les bâtiments devront s'implanter avec un alignement de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD933.

Le long de la RD88, dans sa portion comprise entre le carrefour avec la RD933 et le carrefour des 7 chemins, les bâtiments devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement.

Le long des autres voies les bâtiments devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cette hauteur peut être portée :

- à 15 mètres pour les équipements à usage sportif.
- à 20 mètres dans la zone Ue1.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur), éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

▪ **Nuancier pour les façades :**

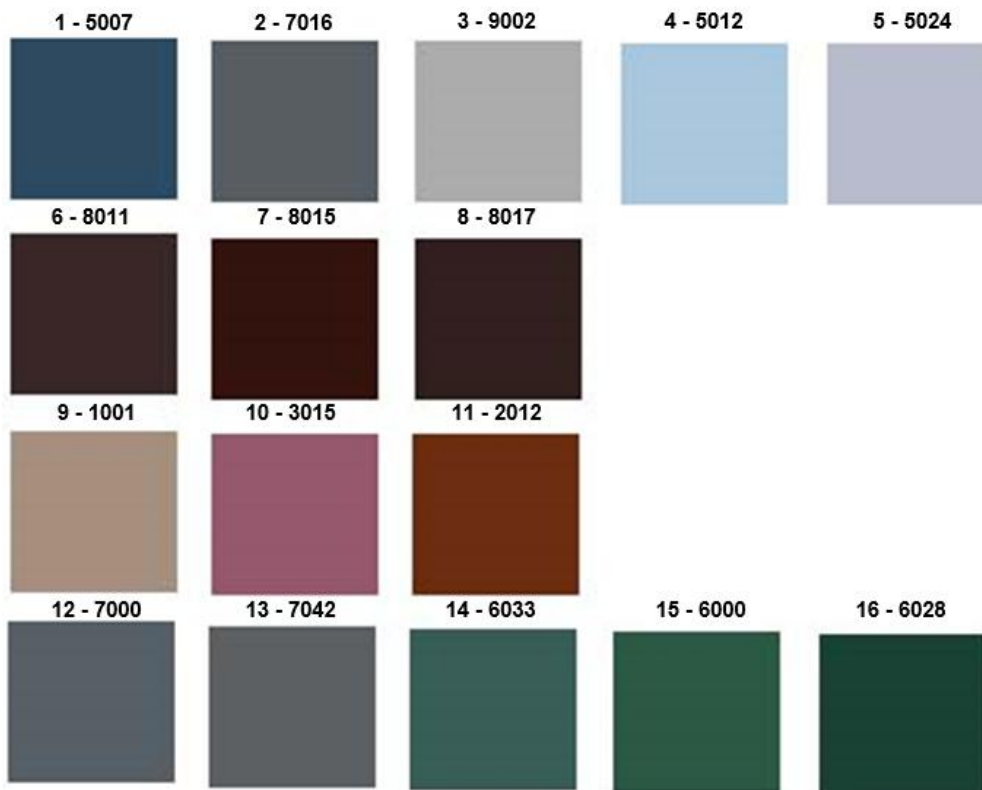
- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.





▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 -Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à 10 m² adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.

Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles de type creuses ou romanes », d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être :

- Nuance de rouge (rouge terre cuite, vieux toit...)
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m², vérandas et piscines.

Pour les bâtiments à usage d'équipement, la pente peut être comprise entre 5 et 45 %. Les toitures à une pente sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le mur :
 - La hauteur maximale autorisée du mur est de 1,60 m
 - Le mur peut être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, dans la limite d'une hauteur totale de 2,00 m maximum
 - Les murs non surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, devront être recouverts d'une couverture (tuile, pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries...)
 - Les murs enduits devront être traités avec la même teinte que celle de la construction principale
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux abris de piscine
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics

Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

L'ensemble des dispositions du titre 6 ne s'appliquent pas en zone Ue1, compte tenu de la nature des constructions envisagées.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

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 BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

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

Non règlementé

ARTICLE UE 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m², y compris l'accès.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette disposition n'est pas applicable à la zone Ue1.

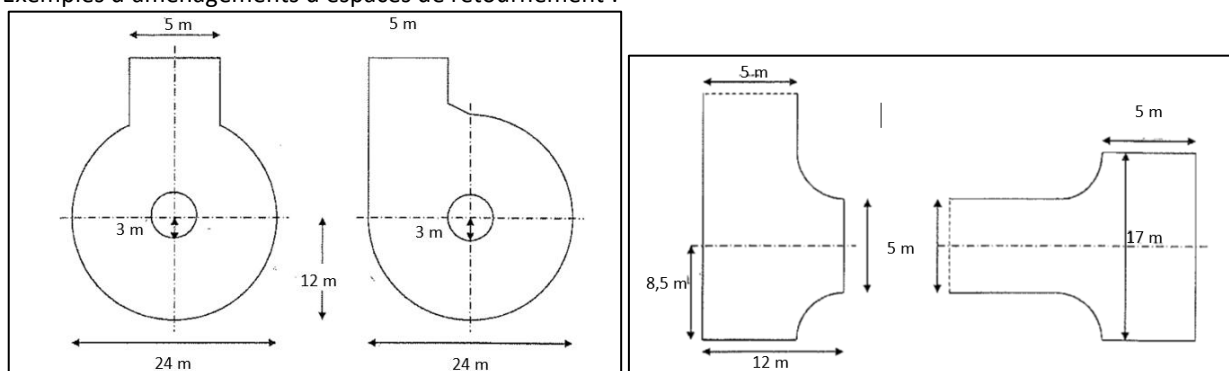
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 7,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UE 3.2 - DESERTE PAR LES RESEAUX

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.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite peut être infiltré ou rejeté, soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité où prédomine l'habitat individuel, construit en périphérie.

Elle correspond au secteur d'expansion périphérique des Rivaux, en limite des communes de Guéreins et de Montmerle-sur-Saône.

Les constructions y sont en règle générale implantées sous la forme d'un habitat pavillonnaire, en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone est immédiatement constructible et possède une vocation multifonctionnelle. Elle est équipée et peut recevoir sous certaines conditions des fonctions urbaines telles que l'habitat et les bureaux.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uh, sauf stipulations contraires.

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

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
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		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
	Industrie	X	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

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

- a) Les constructions suivantes :
 - les habitations dans la limite de 250 m² de S.D.P.*.
 - les constructions à usage de bureau, dans la limite de 150 m² de S.D.P.* par tènement*.
- b) L'extension* des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la S.D.P.* existante et de 250 m² de S.D.P.* totale après travaux.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

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

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières.

ARTICLE UH 1.2 - MIXITE 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 hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

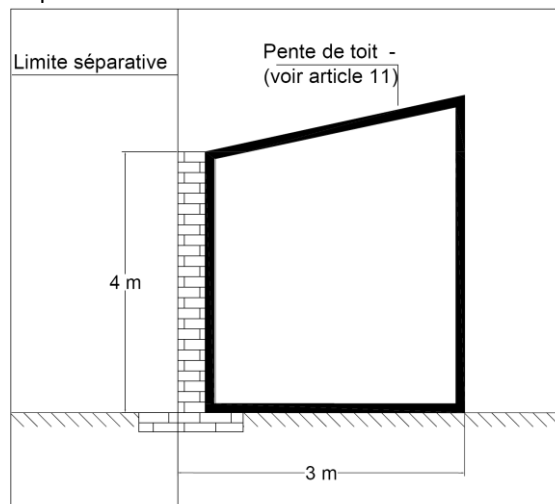
Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 mètres sont autorisées.
- Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 3 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.
- Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.



Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative sont autorisées dans les conditions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur* des constructions est limitée à 9 mètres, soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 8 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée 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 ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,30, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UH 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur), éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

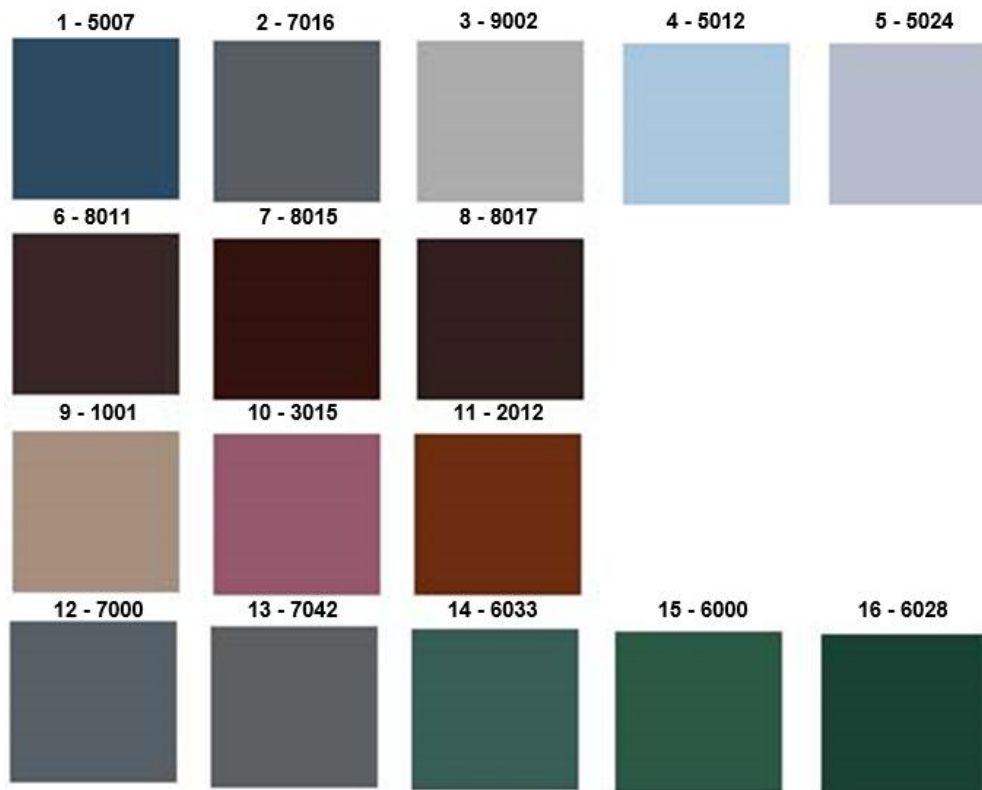
- **Nuancier pour les façades :**
 - Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.

- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.



▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 - Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à 10 m² adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.

Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles de type creuses ou romanes », d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être :

- Nuance de rouge (rouge terre cuite, vieux toit...)
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m², vérandas et piscines.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le mur :
 - La hauteur maximale autorisée du mur est de 1,60 m
 - Le mur peut être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, dans la limite d'une hauteur totale de 2,00 m maximum
 - Les murs non surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, devront être recouverts d'une couverture (tuile, pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries...)
 - Les murs enduits devront être traités avec la même teinte que celle de la construction principale
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux abris de piscine
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- 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 :

Non règlementé

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 UH 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la mise en valeur du caractère paysager reposant sur la trame végétale, y compris arborée, doit être assurée. Pour atteindre cet objectif :

- Les constructions ne peuvent excéder une emprise au sol de 20 m² par tènement et une hauteur de 4 mètres de manière à s'intégrer au site.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables de manière à préserver la végétation.

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

Non règlementé

ARTICLE UH 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m², y compris l'accès. Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de S.D.P..*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de 10 m², pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 2 chambres.
 - 1 place pour 10 m² de S.D.P.* destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Tout accès nouveau est interdit sur la RD 933.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

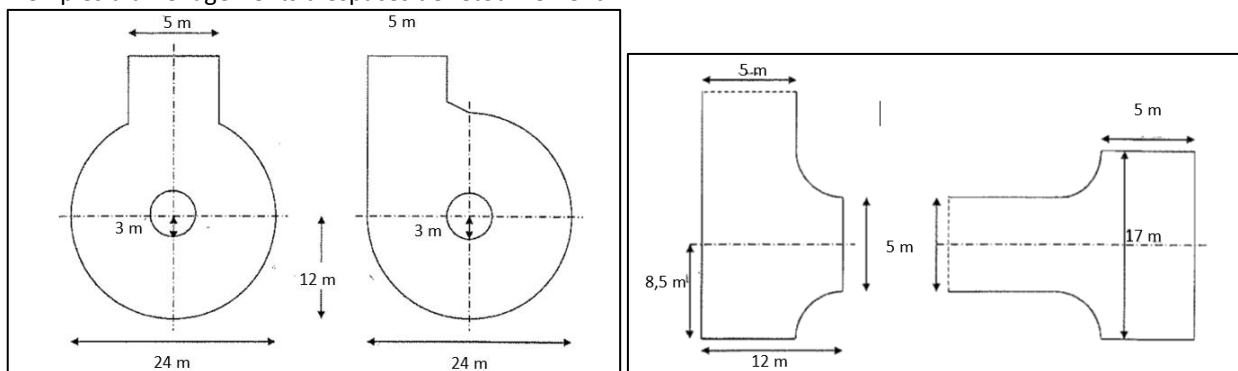
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 7,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UH 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

REGLEMENT DE LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Zone correspondant au secteur de Visionis, dédié à l'activité économique.

La zone Ux comprend deux secteurs :

- La zone Ux où l'ensemble des activités économiques, commerciales ou artisanales sont autorisées sous conditions.
- La zone Ux1 où seules les activités artisanales, industrielles ou de bureaux sont autorisés.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ux, sauf stipulations contraires.

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

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Zone Ux		Zone Ux1	
		INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		X	
	Exploitations forestières	X		X	
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X	
	Cinéma	X		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		X	
	Equipement sportif	X		X	
	Autres équipements recevant du public	X		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			X
	Bureau				

	Centre de congrès et d'exposition	X		X	
--	-----------------------------------	---	--	---	--

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

- a) Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension des constructions en vue d'une activité économique compatible avec la zone.
- b) Les surfaces d'activités commerciales :
 - au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms).
 - au profit d'activités répondant aux besoins des actifs d'un espace d'activités (exemple : activités de restauration, services aux entreprises).
 - pour la localisation/relocalisation de certaines activités en occasionnel lourd nécessitant des surfaces de stockage importantes (ex : matériaux de construction), dans des zones artisanales et industrielles (hors Z.A. tertiaires).
- c) Les entrepôts dans la limite de 5 000 m² de S.D.P.*en zone Ux1.
- d) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les installations et travaux divers * suivants :
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- a) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone et en particulier les surfaces de commerces en zone Ux1 et les surfaces de commerces inférieures à 300 m² en zone Ux.
- b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules *,
 - Les garages collectifs de caravanes *,
 - Les carrières.

ARTICLE Ux 1.2 - MIXITE 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 hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ux 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les bâtiments devront s'implanter avec un alignement de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD933.

Le long de la RD88, dans sa portion comprise entre le carrefour avec la RD933 et le carrefour des 7 chemins, les bâtiments devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement.

Le long des voies internes les bâtiments devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions et extensions en limite séparative sont autorisées, dans le cas où il ne s'agit pas d'une limite de la zone Ux.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques et structures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,70.

ARTICLE Ux 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène. Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière sont à proscrire. La mise en valeur des bâtiments sera recherchée.

Les énergies renouvelables comme la mise en place de panneaux solaires en toiture, une architecture de qualité et l'usage de matériaux qualitatifs et performants sur le plan énergétique sont à promouvoir.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

▪ Nuancier pour les façades :

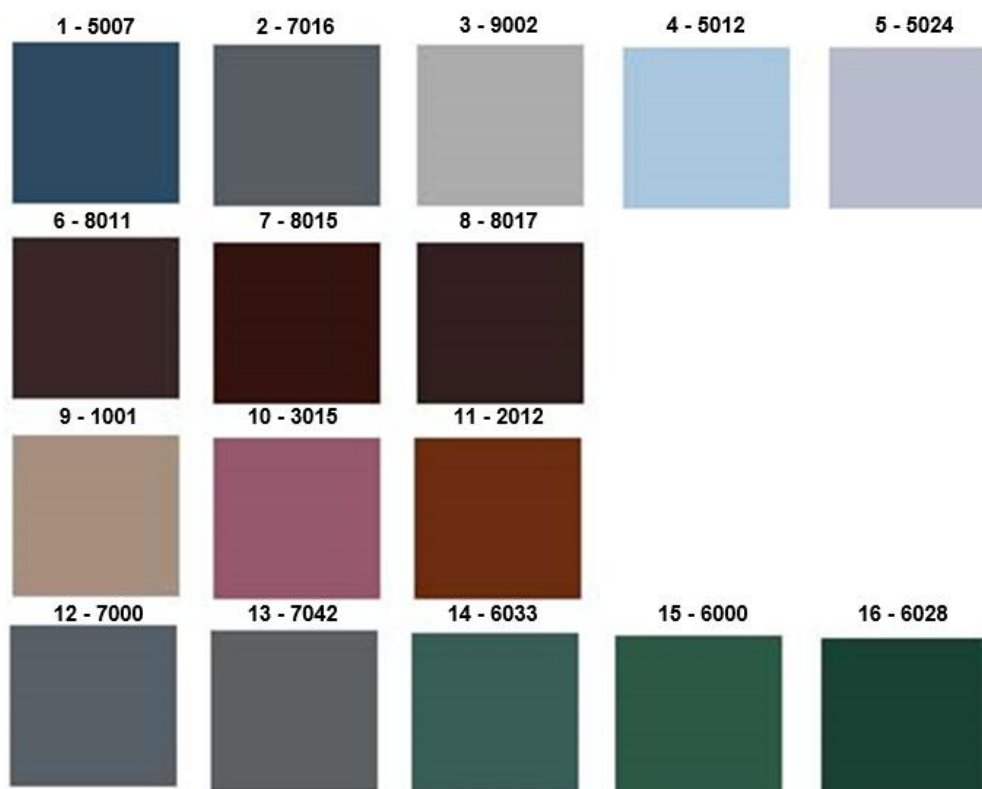
- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.





▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 - Toitures

La pente des toitures peut être comprise entre 5 et 45 %. Les toitures à une pente sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m² et vérandas.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- 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 :

Non règlementé

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 Ux 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

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

Non règlementé

ARTICLE Ux 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Les espaces de stationnement des véhicules légers doivent être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées, en étant traités en matériaux perméables.

Les normes minima suivantes sont exigées par tranche indivisible :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.* de bureau ou de services.
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de S.D.P..*

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ux 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

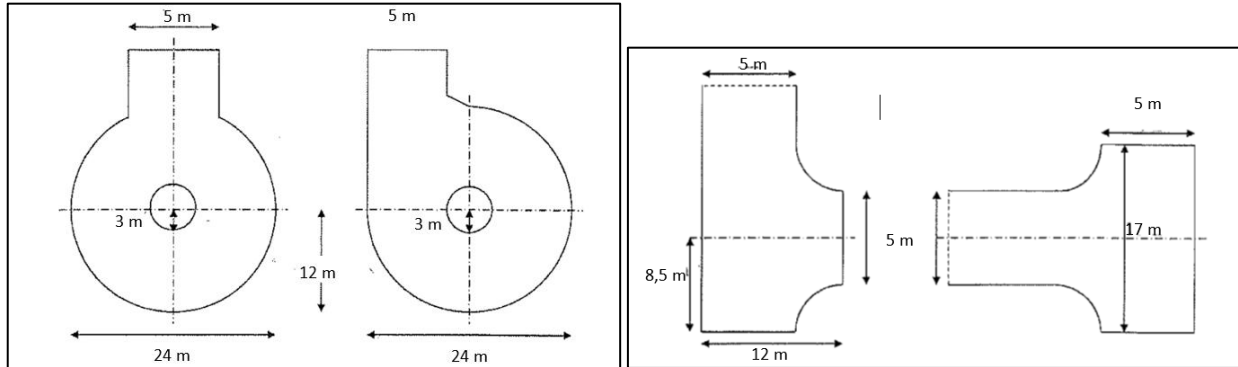
B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



ARTICLE Ux 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de 30 ans minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de 3 l/s/ha pour des projets individuels et de 5 l/s/ha pour des opérations d'ensemble.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser urbaine destinée à accueillir des habitations.

La zone AUb est destinée à accueillir des habitations. Elle comprend deux sous-zones :

- La zone 1AUb est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du :
 - o 01/01/2021 pour le secteur route de Belleville
 - o 01/01/2022 pour le secteur village
 - o 01/01/2023 pour le secteur route de Montmerle 1
- La zone 2AUb est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du 01/01/2026

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU). Ces zones seront chacune urbanisées sous forme d'une opération d'ensemble.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Trois servitudes (S2, S4 et S5) visant un objectif de mixité sociale sont instituées au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et mentionnées au plan de zonage (pièces 4b, 4c et 4d). Ainsi, pour toute construction créant plus de 350 m² de S.D.P.* à usage d'habitation ou 3 logements, un minimum de 30 % de la S.D.P.* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements financés grâce à un prêt locatif aidé.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

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

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
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
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	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	
	Autres équipements recevant du public		
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 :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation sur les servitudes mentionnées au document graphique, sous réserve qu'au-delà de 350 m² de S.D.P.* à usage d'habitation ou 3 logements, qu'un minimum de 30 % de la S.D.P.* du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements financés grâce à un prêt locatif aidé.
 - d'habitation à condition de disposer d'un local pour poubelles, à compter de 240 m² de S.D.P.* ou deux logements.
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; de bureau, dans la limite de 150 m² de S.D.P.* par tènement*.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 1AUb et 2AUb, que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

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

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières.

ARTICLE AUB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

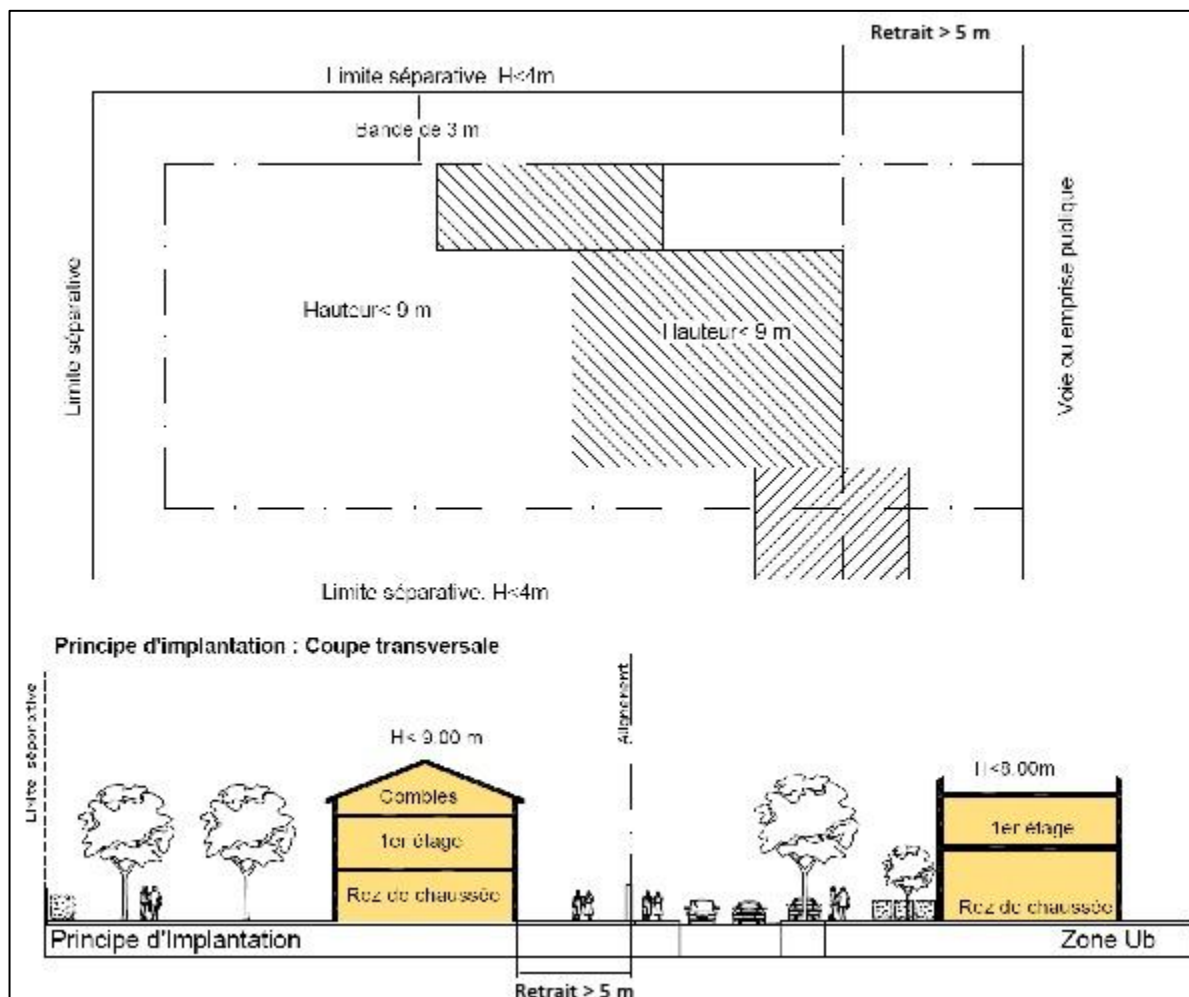
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUb 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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



Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

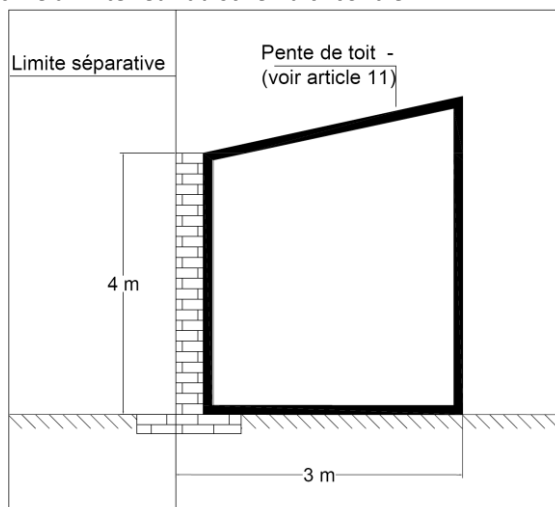
Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 mètres sont autorisées.
- Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 3 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative sont autorisées dans les conditions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.
Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur* des constructions est limitée à 9 mètres, soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles.
Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 8 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

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 ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE AUB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur), éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

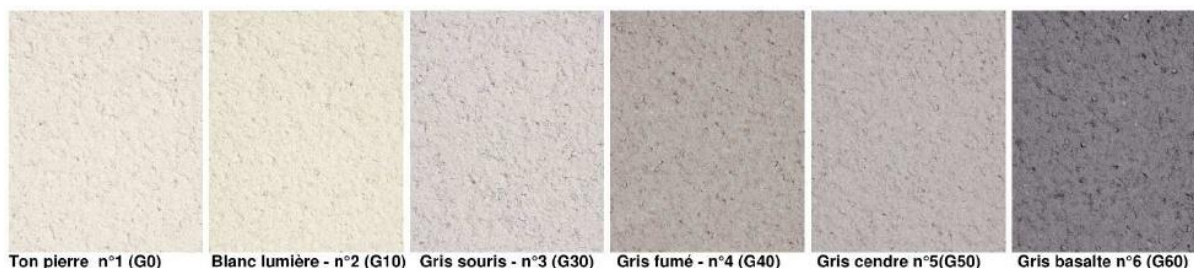
La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

▪ **Nuancier pour les façades :**

- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.



Ton pierre n°1 (G0)

Blanc lumière - n°2 (G10)

Gris souris - n°3 (G30)

Gris fumé - n°4 (G40)

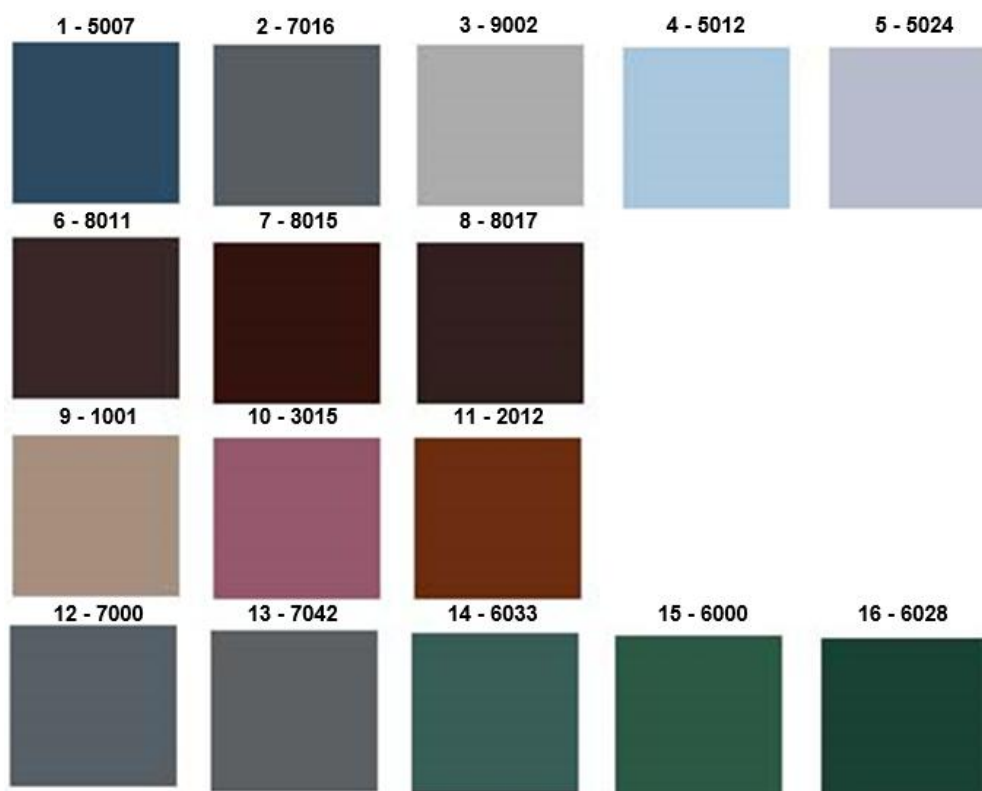
Gris cendre n°5(G50)

Gris basalte n°6 (G60)



▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 - Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à 10 m² adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.

Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles de type creuses ou romanes », d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être :

- Nuance de rouge (rouge terre cuite, vieux toit...)
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m², vérandas et piscines.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le mur :
 - La hauteur maximale autorisée du mur est de 1,60 m
 - Le mur peut être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, dans la limite d'une hauteur totale de 2,00 m maximum
 - Les murs non surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, devront être recouverts d'une couverture (tuile, pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries...)
 - Les murs enduits devront être traités avec la même teinte que celle de la construction principale
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux abris de piscine
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- 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 :

Non règlementé

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 AUB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

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

Non règlementé

ARTICLE AUB 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m², y compris l'accès. Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de S.D.P..*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de 10 m², pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P..*

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

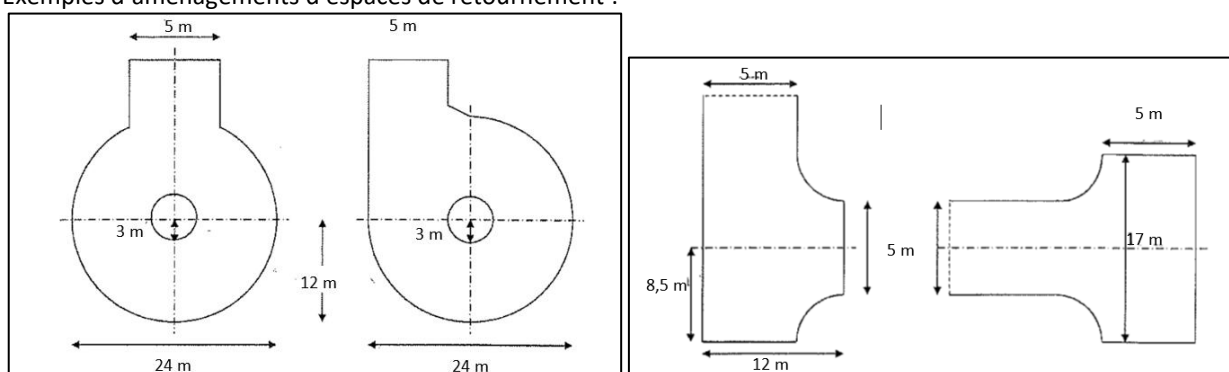
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 7,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AUB 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

REGLEMENT DE LA ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE

Zone correspondant au développement du secteur de Visionis, dédié à l'activité économique artisanale, industrielle et de bureaux.

La zone AUx comprend deux sous-zones :

- La zone 1AUx est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.
- La zone 2AUx est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du 01/01/2026 et que lorsque la zone 1AUx sera urbanisée à hauteur de 80% de sa capacité d'accueil.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU). Ces zones seront chacune urbanisées sous forme d'une opération d'ensemble.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

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

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

Nota : Ce qui n'est ni interdit, ni autorisé sous condition est autorisé sans condition.

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Zone AUx	
		INTERDIT	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		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	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		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	

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

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

- a) Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension des constructions en vue d'une activité économique compatible avec la zone.
- b) L'artisanat et le commerce de détail : sont autorisés uniquement les surfaces commerciales au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms) et les locaux artisanaux.
- c) La restauration : sont autorisées les surfaces au profit d'activités répondant aux besoins des actifs d'un espace d'activités (exemple : activités de restauration inter-entreprises).
- d) Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale : sont autorisées uniquement les établissements privés ne comportant pas d'hébergement types cabinets médicaux pluridisciplinaires ou maison de santé privées
- e) Les entrepôts dans la limite de 5 000 m² de S.D.P..*
- f) Les installations et travaux divers * suivants :
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- g) Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 2AUx, que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et que lorsque le secteur 1AUx sera urbanisé à hauteur de 80% de sa capacité d'accueil.

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

- a) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone et en particulier les surfaces de commerces.
- b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules *,
 - Les garages collectifs de caravanes *,
 - Les carrières.

ARTICLE AUx 1.2 - MIXITE 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 hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUx 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Le long de la RD88 et de la RD17, les bâtiments devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement.

Le long des voies internes les bâtiments devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions en limite séparative sont autorisées, dans le cas où il ne s'agit pas d'une limite de la zone AUx. Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 14,40 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques et structures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,70.

ARTICLE AUx 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène. Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière sont à proscrire. La mise en valeur des bâtiments sera recherchée.

Les énergies renouvelables comme la mise en place de panneaux solaires en toiture, une architecture de qualité et l'usage de matériaux qualitatifs et performants sur le plan énergétique sont à promouvoir.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

▪ Nuancier pour les façades :

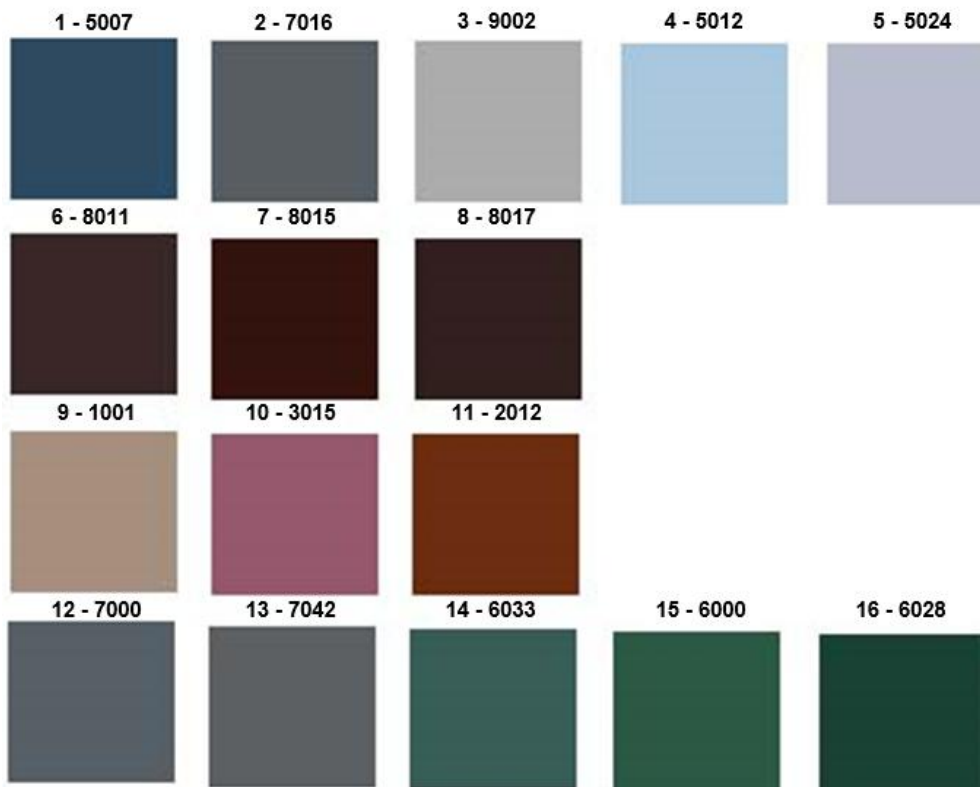
- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.





▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 -Toitures

La pente des toitures peut être comprise entre 5 et 45 %. Les toitures à une pente sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m² et vérandas.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- 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 :

Non règlementé

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 AUX 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver minimum 20% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface. La notice des permis de construire devra démontrer la compatibilité du projet avec cette disposition réglementaire.

Toutes les surfaces non destinées au bon fonctionnement de l'entreprise sera également traitées en pleine-terre et végétalisées.

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

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

Non règlementé

ARTICLE AUX 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès. Les espaces de stationnement des véhicules légers doivent être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées, en étant traités en matériaux perméables.

Les normes minima suivantes sont exigées par tranche indivisible :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.* de bureau ou de services.
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de S.D.P..*

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUX 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

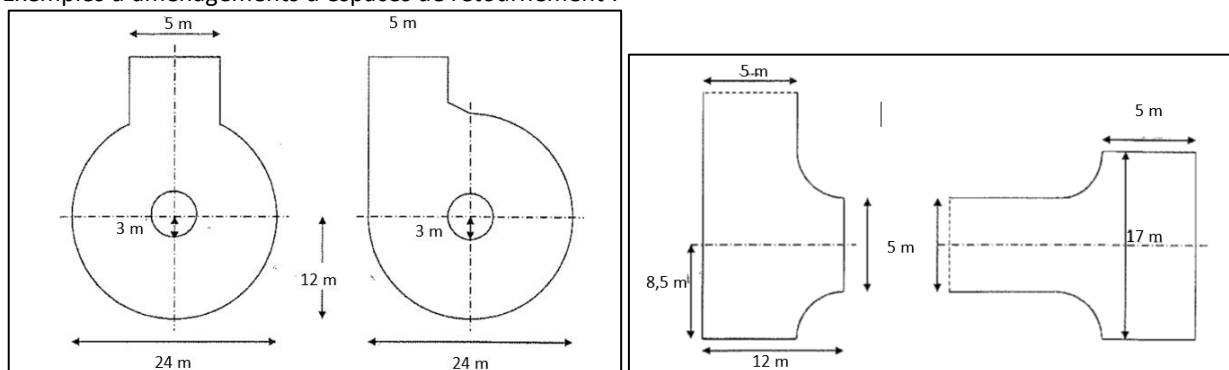
B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



ARTICLE AUX 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de 30 ans minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de 3 l/s/ha pour des projets individuels et de 5 l/s/ha pour des opérations d'ensemble. Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit. Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone A se subdivise en trois secteurs, caractérisés de la façon suivante :

La zone A

Elle correspond à des secteurs agricoles où le renforcement de l'activité est souhaitable à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs et notamment : Les Fourches, Montval, Bétheneins, En Aille, Granges Noires, Reverdy, Saint-Maurice, Milancase, les Gnélettes...

L'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées y est autorisé.

La zone Ap

Elle correspond aux grandes entités de production agricole, reconnues pour leur valeur agronomique et paysagère. Il s'agit d'un secteur agricole protégé, dans lequel les constructions nouvelles sont strictement limitées.

La zone Ax – STECAL

Elle concerne le secteur où est autorisée l'activité de soins existante.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A, Ap et Ax, sauf stipulations contraires.

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

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

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

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

Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		X	x	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		X		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		X		X	
	Equipement sportif	X		X		X	
	Autres équipements recevant du public	X		X		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		X		X	
	Entrepôt	X		X		X	
	Bureau	X		X		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		X		X	

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

En zone A :

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 ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole et ayant pour support l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil dans le bâti existant, sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et dans la limite de 170 m² de surface de plancher au total (existant + extension + annexe(s) (hors piscine)).

Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² :

- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 170 m² de surface de plancher au total (existant + extension + annexe(s) (hors piscine)),
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où ils bénéficient d'un accompagnement végétal et sont intégrés à l'environnement paysager.

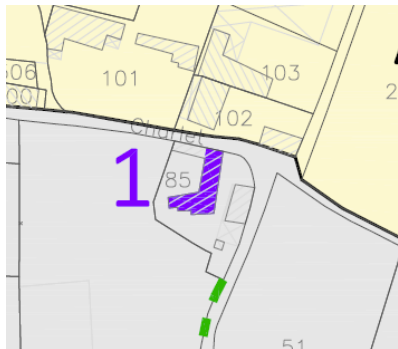

En zone Ap :

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 les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² :

- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 170 m² de surface de plancher au total (existant + extension + annexe(s) (hors piscine)),
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est autorisé, dans les limites de l'enveloppe bâtie existante sans aucune extension, à condition qu'il ait fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage (pièces 4b et 4c).

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION		
Identification	Aspect	Prescriptions
<p>1 :</p> 		<p>Prescriptions pour les constructions identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation ▪ Préservation du volume de la construction

Les serres légères* limitées à 5 000 m² d'emprise au sol.

En zone Ax :

L'aménagement des constructions à usage économique existantes.

Les extensions et les annexes des constructions à usage économique existantes si elles sont nécessaires à leur activité, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant extension ; dans la limite de la hauteur maximum existante.

Les constructions nécessaires aux animaux dans la limite de 800 m² d'emprise au sol au total.

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

En zones A :

- L'ensemble des constructions, travaux ou aménagements sans lien avec la vocation agricole
- 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
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

En zone Ap :

- Les dépôts de matériaux
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

En zone Ax :

- L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité de soins existante
 - Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
 - L'exploitation de carrières

ARTICLE A 1.2 - MIXITE 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 hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Le retrait minimum par rapport à l'alignement actuel* ou futur est de 5 mètres pour les constructions principales et de 3 mètres pour les annexes.

Des implantations peuvent être admises à l'alignement ou entre l'alignement et les reculs demandés, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas des aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes elles-mêmes édifiées à l'alignement ou entre l'alignement et le recul demandé. Dans ce cas la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât, et à moins de 30 mètres de la construction principale.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et ladite limite, doit être au minimum égale à 3 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas des aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Dans le cas d'une construction annexe dont la hauteur en tout point de la construction n'excède pas la hauteur du mur de clôture existant contre lequel elle est bâtie

- Dans le cas d'extensions de constructions existantes elles-mêmes édifiées en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé. Dans ce cas la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

En zone A, la hauteur* maximale des constructions et des extensions est fixée à :

- 12 mètres pour les bâtiments d'exploitations agricoles.
- 9 mètres pour les autres constructions et extensions.
- 4 mètres pour les annexes à l'habitation.

En zone Ap, la hauteur* maximale des extensions est fixée à 9 mètres et 4 mètres pour les annexes à l'habitation.

En zone Ax, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Les constructions, ouvrages techniques, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.
- Des raisons d'intégration paysagère, une hauteur supérieure peut être acceptée pour l'extension de constructions à usage d'habitation existantes ne respectant pas la hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.

Pour des raisons de fonctionnement technique les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone peuvent avoir une hauteur supérieure à 12 mètres.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur), éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

▪ **Nuancier pour les façades :**

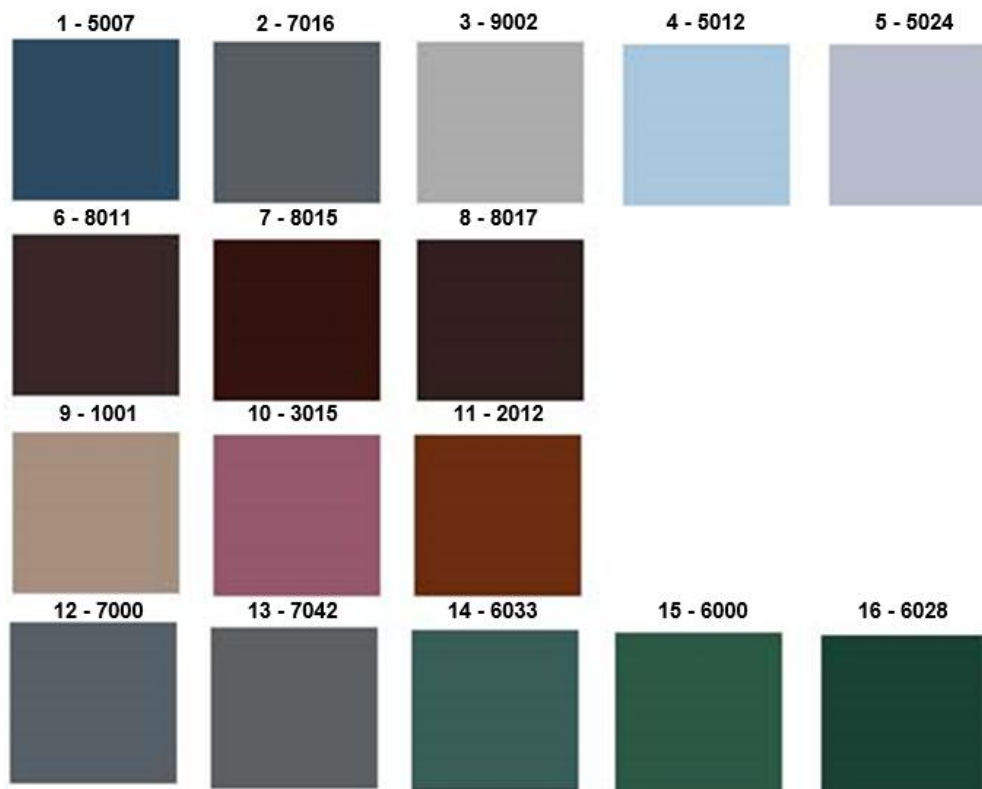
- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.





▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 -Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à 10 m² adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.

Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles de type creuses ou romanes », d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être :

- Nuance de rouge (rouge terre cuite, vieux toit...)
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m², vérandas et piscines.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente peut être comprise entre 5 et 45 %. Les toitures à une pente sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité hydraulique et écologique.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le mur :
 - La hauteur maximale autorisée du mur est de 1,60 m
 - Le mur peut être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, dans la limite d'une hauteur totale de 2,00 m maximum
 - Les murs non surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, devront être recouverts d'une couverture (tuile, pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries...)
 - Les murs enduits devront être traités avec la même teinte que celle de la construction principale
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux abris de piscine
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics

Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.




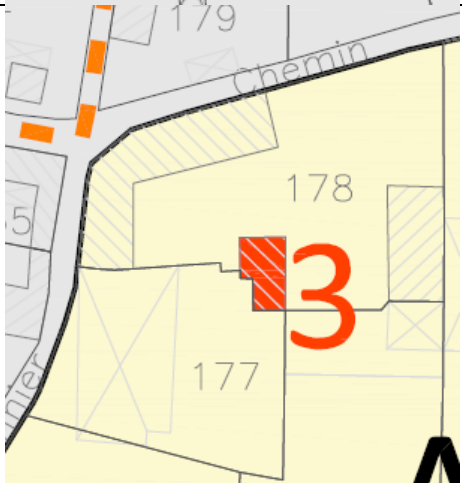

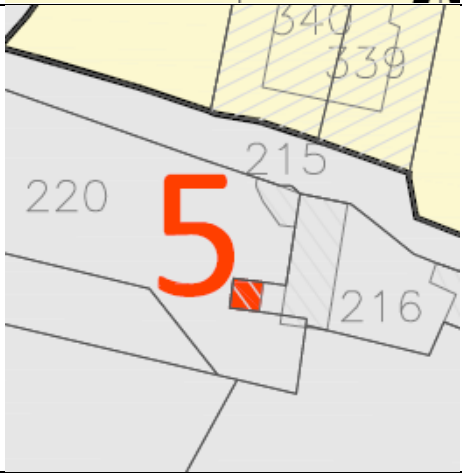
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé.

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 :

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX													
Bâtiments	Localisation												
<p>2 : ancien pigeonnier</p> 													
<p>3 : ancien pigeonnier</p> 													
<p>4 : ancien pigeonnier</p> 													
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>								
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>								

- Espace public <input type="checkbox"/>	- Motif écologique <input type="checkbox"/>
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur de ces éléments - Restauration à l'identique - Vues existantes depuis le domaine public à préserver 	

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

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

Afin de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage, au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Le remplacement des haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement. Les nouvelles haies composées devront présenter un intérêt au moins égal au regard des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des haies supprimées.
- La réalisation d'un accès pour un usage agricole en concertation avec la collectivité.
- Les simples coupes d'entretien.

Afin de préserver les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux destinés à l'entretien des cours d'eau, à l'amélioration de la qualité de l'eau. Les travaux ou constructions entrepris au sein d'un secteur humide identifié ne pourront remettre sa pérennité en question. La ripisylve devra être préservée, sauf impératif technique lié à l'entretien.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente. Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé un minimum de 2 places par logement créé, complétées par une place visiteur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme 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 RESEAUX

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, lorsqu'il existe, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau d'assainissement public de type séparatif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

Les eaux collectées des constructions et des voiries nouvelles doivent être connectées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Pour information, des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de son caractère d'espace naturel.

Elle concerne l'ensemble des secteurs naturels boisés et de vallons de la commune présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre.

Les constructions nouvelles y sont interdites pour maintenir le caractère naturel de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	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	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau 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	
	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 le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés.

Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² :

- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 170 m² de surface de plancher au total (existant + extension + annexe(s) (hors piscine)),
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

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.
- Les exhaussements et les affouillements non nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ou à la prévention contre les inondations, sont interdits.
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- L'exploitation de carrière.
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE 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 hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètres.

Le retrait minimum par rapport à l'alignement actuel* ou futur est de 5 mètres pour les constructions principales et de 3 mètres pour les annexes.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas des aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Dans le cas d'une construction annexe dont la hauteur en tout point de la construction n'excède pas la hauteur du mur de clôture existant contre lequel elle est bâtie

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 9 m.

Cette limite peut ne pas être exigée pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Les annexes, pour lesquelles la hauteur est limitée à 4 m.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

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

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les 15 m (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur), éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades et des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

Les nuanciers proposés se réfèrent aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

▪ Nuancier pour les façades :

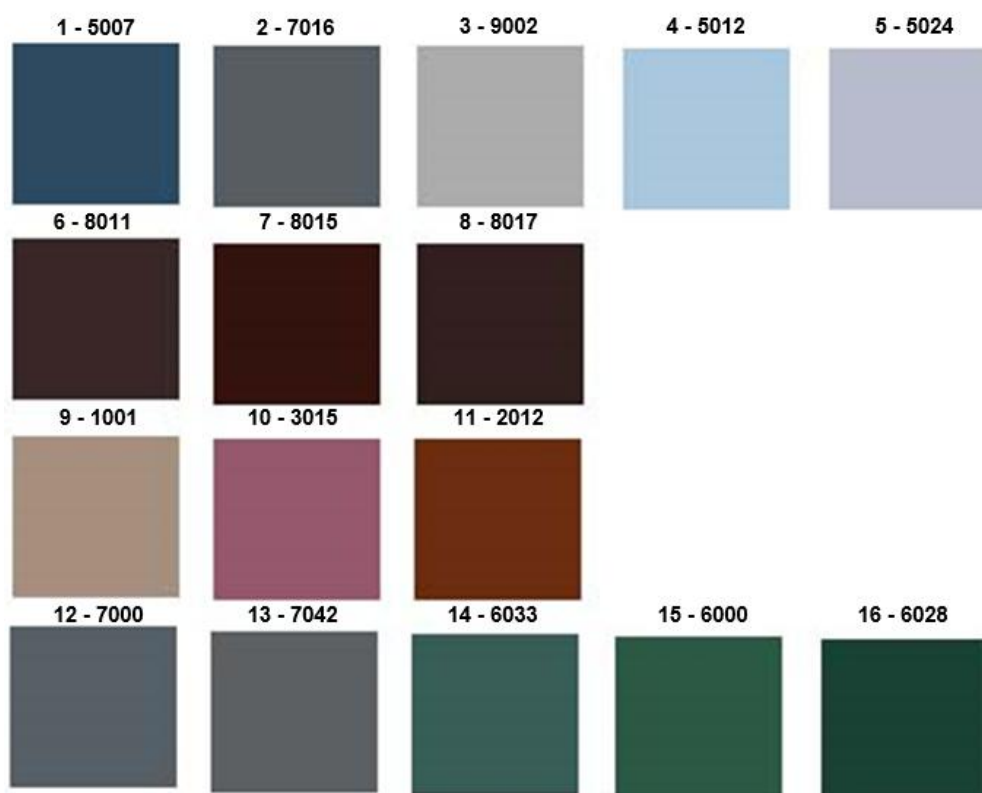
- Le blanc est peu recommandé et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
- Ce nuancier est contractuel ; les projets devront se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.





▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



2 -Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à 10 m² adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.

Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles de type creuses ou romanes », d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être :

- Nuance de rouge (rouge terre cuite, vieux toit...)
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m², vérandas et piscines.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité hydraulique et écologique.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Les clôtures doivent être de conception simple. Plusieurs principes sont autorisés :

- La haie naturelle
- Le mur :
 - La hauteur maximale autorisée du mur est de 1,60 m
 - Le mur peut être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, dans la limite d'une hauteur totale de 2,00 m maximum
 - Les murs non surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, devront être recouverts d'une couverture (tuile, pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries...)
 - Les murs enduits devront être traités avec la même teinte que celle de la construction principale
- Le grillage :
 - La hauteur maximale autorisée du grillage est de 2,00 m
 - Les dispositifs souples ou rigides sont autorisés
 - Les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile, sont interdits

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit et notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade ».

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal. Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) et les paraboles ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

7 – Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- aux abris de piscine
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics

Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.


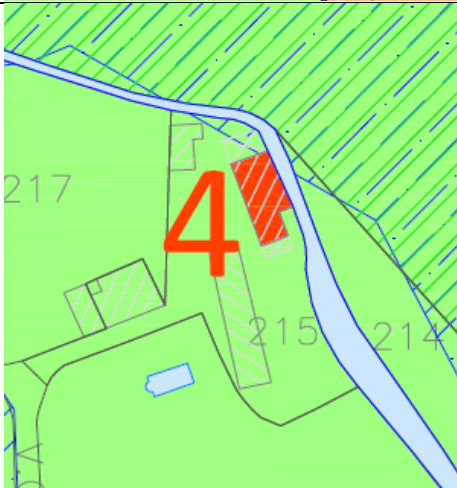
Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

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 architectural :

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX																				
<p>1 : ancien pigeonnier</p> 																				
<p>4 : moulin Crozet</p> 																				
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>															
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>															
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>															
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur de ces éléments - Restauration à l'identique - Vues existantes depuis le domaine public à préserver 																				

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, toutes les espèces invasives sont à éviter. Ainsi :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.

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

Afin de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage, au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Le remplacement des haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement. Les nouvelles haies composées devront présenter un intérêt au moins égal au regard des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des haies supprimées.
- La réalisation d'un accès pour un usage agricole en concertation avec la collectivité.
- Les simples coupes d'entretien.

Afin de préserver les boisements identifiés sur le plan de zonage, au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Le remplacement des peupleraies par des essences diversifiées adaptées au secteur géographique.
- Les coupes rases et dessouchage, uniquement sur les parcelles plantées de peupliers. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement.
- Les coupes localisée dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.
- La réalisation d'un accès technique pour un usage agricole ou nécessaire.
- Les simples coupes d'entretien.

Afin de préserver les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux destinés à l'entretien des cours d'eau, à l'amélioration de la qualité de l'eau. Les travaux ou constructions entrepris au sein d'un secteur humide identifié ne pourront remettre sa pérennité en question. La ripisylve devra être préservée, sauf impératif technique lié à l'entretien.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les aménagements* et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

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 de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Par sécurité, le dispositif de fermeture éventuel doit être réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme 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 RESEAUX

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, lorsqu'il existe, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau d'assainissement public de type séparatif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetés dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

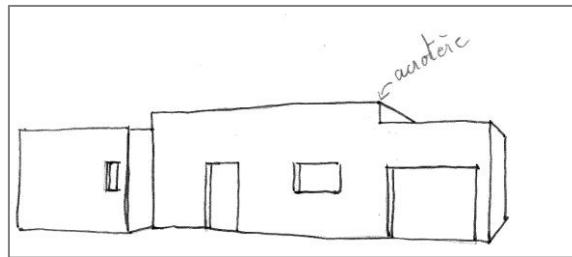
Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

GLOSSAIRE

ACROTÈRE

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble



AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exemple : creusement des fondations d'une construction

ALIGNEMENT

Délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

ANNEXE

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.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol d'une (ou des) construction(s) et la surface de terrain sur lequel elle est implantée.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les éléments qui forment de l'emprise au sol :

- Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.
- A ce titre, nous trouvons donc :
 - **la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction**
 - les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
 - **les débords de toit portés par des poteaux** (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
 - les rampes d'accès extérieures
 - **les bassins de piscine** (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
 - **un abri à voiture** ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
 - **un abri à jardin**, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
 - un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
 - **un balcon ou une terrasse en étage** en surplomb du RDC

- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

CONSTRUCTION

Selon le lexique national de l'urbanisme publié suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU, constitue une construction, un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

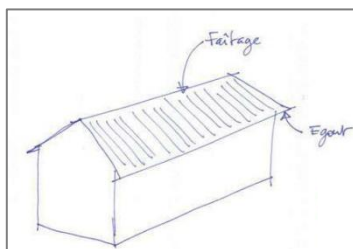
- Les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- Les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- Les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

ÉGOUT DU TOIT

Limite inférieure d'un pan de toiture.



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.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ENTREPOT

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXHAUSSEMENT

Élévation volontaire du sol naturel.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur l'activité minimale d'assujettissement (AMA).

La notion de SMA (Superficie Minimale d'Assujettissement) est utilisée pour distinguer le statut du chef d'exploitation : l'agriculteur à titre principal est celui qui exerce une activité sur une exploitation au moins égale à une SMA. Il doit consacrer à cette activité plus de 50% de son temps de travail et dégager au moins 50% de ses revenus. L'agriculteur à titre secondaire exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la SMA, mais y consacre moins de 50 % de son temps de travail et/ou en dégage moins de 50 % de ses revenus.

Au titre de l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. »

EXTENSION

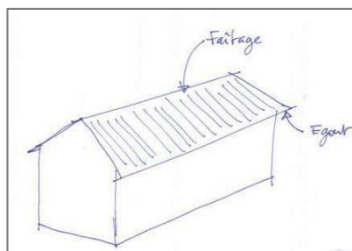
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

FAITAGE

Sommet des pans d'une toiture.



HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LOGEMENT LOCATIF AIDE

L'usage du terme « aidé » pour le logement locatif est précisé par les catégories mentionnées dans la notice « Les aides financières au logement » éditée en Août 2019, par le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Elle est disponible sur le site www.financement-logement-social.logement.gouv.fr

Il s'agit notamment des trois Prêts suivants comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux) :

- Le Prêt locatif à usage social (PLUS). Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.
- Le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MITOYENNETE

Situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant deux propriétés contiguës.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, ..., ainsi que des ouvrages privés de même nature (cimetière, cimetière à animaux, ...).

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PETITIONNAIRE

Demandeur d'une autorisation de construire.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobile ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton.

Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin...) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments s'il y a lieu :

Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

Stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'immeubles autres qu'une maison individuelle

Si desservies par une partie commune :

- les caves ou des celliers, annexes à des logements
- 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Ensemble de parcelles contigües appartenant au même propriétaire.

TERRAIN

Unité foncière constituée d'une ou de plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

TOITURE TERRASSE

Une toiture-terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente n'excède pas 15 % d'une construction et varie généralement de 0 à 3 % suivant le système d'étanchéité retenu.

VERANDA

Terrasse ou balcon couverts et parfois clos

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement. En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.