



Commune de SAINTE-EUPHÉMIE (01)



PLAN LOCAL D'URBANISME

5

RÈGLEMENT



Plan local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil municipal en date du 24 juin 2025
 - Approbation du PLU en Conseil municipal en date du 13 janvier 2026
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 13 janvier 2026*

Référence : 49032

Révisions et Modifications :

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 3 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 13 |
| Règlement de la zone UA | 14 |
| Règlement de la zone UB | 22 |
| Règlement de la zone UC | 32 |
| Règlement de la zone UD | 40 |
| Règlement de la zone UE | 48 |
| Règlement de la zone UX | 53 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... | 59 |
| Règlement de la zone 1AU | 60 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 68 |
| Règlement de la zone A..... | 69 |
| TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 81 |
| Règlement de la zone N | 82 |
| LEXIQUE | 95 |

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 Sainte-Euphémie.

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

DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, 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.

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, UBa, UBb, UC, UD, UE, UX**

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

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AU**

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

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

(articles– R.151-22 – R.151-23)

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

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

(articles - R.151.24 - R.151.25)

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

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

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

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou 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 R151-21 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU s'appliqueront à toutes les constructions.

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

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

DG 8 – PERMIS DE DÉMOLIR

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

DG 9 – DÉCLARATION PRÉALABLE

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

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

DG 10 – DÉROGATION AUX RÈGLES D'IMPLANTATION

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

Art L 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'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 R152-5

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

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

Article R111-41 du Code de l'urbanisme

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

Article R111-42 du Code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

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

Article R111-47 du Code de l'urbanisme

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

Article R111-48 du Code de l'urbanisme

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

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

DG 12- CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

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

- La commune de Sainte-Euphémie est concernée au Nord-Ouest de son territoire par la canalisation souterraine de transport de gaz combustible TRIANGLE LYONNAIS de diamètre 300 mm.

- Trois zones de dangers, dont les largeurs sont portées sur le plan de servitudes et d'informations, sont définies :

- **SUP 1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné » ;

- **SUP 2** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
- **SUP 3** : Est interdite l'ouverture d'un 2établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

- L'exploitant de la canalisation de gaz est :

GRTgaz Immeuble Bora, 6 rue Raoul Nordling 92277 BOIS COLLOMBES Cedex

DG 13 - CLÔTURES

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

DG 14 – NUANCIER FAÇADE

Les teintes de façades devront respecter le nuancier suivant. Les références ci-dessous sont des références PAREX LANKO. Elles sont données à titre indicatif et des teintes similaires sont disponibles dans d'autres marques.

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

TONS CLAIRS



O50
1010-Y60R
0,36



R20
1015-Y40R
0,33



T20
0507-Y40R
0,30



O30
0505-Y50R
0,28



T50
1010-Y30R
0,35



O10
0507-Y40R
0,29



J39
0907-Y30R
0,30



G20
1005-Y20R
0,27



J40
1010-Y20R
0,31



J20
0907-Y10R
0,30



G10
0804-Y30R
0,25



BL10**
0500-N
0,22



B10
1005-B
0,30



V10
1005-Y10R
0,41



T40
0907-Y50R
0,33



G00
0502-Y50R
0,24

DG 15 – LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| | | |
|---|----------------------------------|--|
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitations agricoles | <i>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</i> |
| | Exploitations forestières | <i>Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</i> |
| Habitation | Logement | <i>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». la sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</i> |
| | Hébergement | <i>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</i> |

| | | |
|--|--|--|
| Commerce et activités de services | Artisanat et commerce de détail | <i>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</i> |
| | Restauration | <i>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</i> |
| | Commerce de gros | <i>Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</i> |
| | Activité de services avec accueil d'une clientèle | <i>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.</i> |
| | Cinéma | <i>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnés à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</i> |
| | Hôtel | <i>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</i> |
| | Autre hébergement touristique | <i>Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs</i> |

| | | |
|---|---|--|
| Équipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <i>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i> |
| | Locaux techniques et industriels des | <i>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions</i> |

| | | |
|--|---|---|
| | administrations publiques et assimilés | <i>techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i> |
| | Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale | <i>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i> |
| | Salles d'art et de spectacles | <i>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i> |
| | Équipement sportif | <i>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i> |
| | Lieu de culte | <i>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</i> |
| | Autres équipements recevant du public | <i>Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</i> |

| | | |
|--|---|--|
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | <i>Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i> |
| | Entrepôt | <i>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</i> |
| | Bureau | <i>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</i> |
| | Centre de congrès et d'exposition | <i>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i> |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | <i>Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</i> |

DG 16 – LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES À PRIVILÉGER

| | |
|-------------------------|---|
| Haies arbustives | <i>Acer campestre (érable champêtre)</i> |
| | <i>Cornus sanguinae (cornouiller sanguin)</i> |
| | <i>Corylus avellana (noisetier commun)</i> |
| | <i>Ligustrum vulgare (troène commun)</i> |
| | <i>Prunus spinosa (prunellier)</i> |
| | <i>Viburnum lantana (viorne lantane)</i> |
| Haies arborées | <i>Acer campestre (érable champêtre)</i> |
| | <i>Carpinus betulus (charme commun)</i> |
| | <i>Fraxinus excelsior (frêne commun)</i> |
| | <i>Quercus robur (chêne pédonculé)</i> |
| Bande boisée | <i>Cornus sanguinae (cornouiller sanguin)</i> |

| | |
|--------------------|---|
| | <i>Corylus avellana</i> (noisetier commun) |
| | <i>Euonymus europaeus</i> (fusain d'Europe) |
| | <i>Sambucus nigra</i> (sureau noir) |
| | <i>Sorbus aucuparia</i> (sorbier des oiseleurs) |
| | <i>Viburnum lantana</i> (viorne lantane) |
| Ripsisylves | <i>Acer campestre</i> (érable champêtre) |
| | <i>Abies glutinosa</i> (aulne glutineux) |
| | <i>Fraxinus excelsior</i> (frêne commun) |
| | <i>Populus nigra</i> (peuplier noir) |

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

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu urbain le plus ancien du bourg de Sainte-Euphémie. La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées au risque inondation. À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique. Le PPR est une servitude et son règlement prévaut sur le règlement du PLU.

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

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

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

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

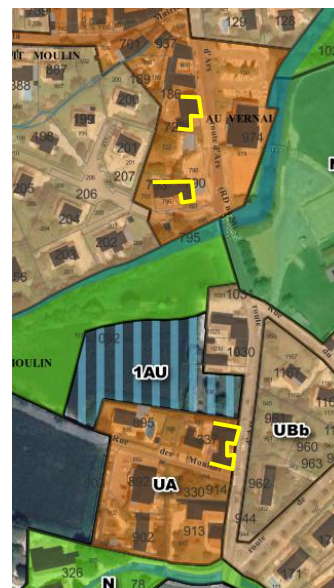
Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous-destination « Logement », les pompes de piscine doivent être enterrées ou intégrées dans un local technique fermé, isolé phoniquement et être équipées d'un dispositif anti-vibratoire.

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

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

- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme (extrait de plan ci-contre, linéaire de couleur jaune).
- Les dépôts de matériaux



ARTICLE UA 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux bassins de piscine.

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

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m² peuvent également s'implanter en retrait à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à :

- 9 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les constructions annexes.

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

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

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

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

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

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

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en adaptant l'architecture de la construction à la pente par des niveaux étagés ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
- En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) ;
- Les pentes des talus ne peuvent excéder 20% par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

B. CLÔTURES

Il est rappelé que la zone UA est concerné par le risque inondation. A ce titre, les clôtures doivent respecter le règlement du PPRi.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l'intérieur de la parcelle concernée ;
- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets;
- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région. Elles devront respecter le nuancier présent à l'article DG 14 du présent règlement.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Une unité de teintes est demandée entre les menuiseries, les façades et les clôtures : uniformité des enduits ou des teintes de menuiseries avec les éléments non enduits des clôtures.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.

Les bardages bois sont autorisés. Ils seront de couleur naturelle et ne seront pas peints.
Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

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

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

2) Toitures

La pente des toitures sera de 30%. Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.
Les toitures terrasses végétalisées non accessibles sont autorisées, sinon les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.

Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

3) Exceptions

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines.

Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

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

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

La zone UA est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels « du Formans et du Morbier » s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

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

La zone est concernée par un périmètre de protection adapté concernant l'église paroissiale. Se reporter aux servitudes d'utilité publique.

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

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

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Les clôtures en grillages ou grille devront être doublées d'une haie végétale.

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

Les espaces verts et parcs identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent rester non bâtis et végétalisés. Seuls sont autorisés les installations de type jeux pour enfants, mobilier urbain.

Arbres isolés urbains à usages publics et semi-publics :

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

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

Les stationnements en sous-sol sont interdits dans la zone couverte par le PPRI.

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 11,50 m² et, pour celles situées en extérieur, un dégagement suffisant pour chaque place afin que son caractère fonctionnel soit parfaitement démontré.

Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

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

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l'existant ou en changement de destination.
- Pour toute opération d'habitat collectif, intermédiaire ou groupé, il est demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 1 vélo par logement au minimum.

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

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

ARTICLE UA 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

Il est demandé un ou des ouvrages de récupération des eaux pluviales équivalent à 1 m³ par logement : cuves de récupération ou autre système. Des mesures devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comporte deux zones différentes :

- La zone UBa accueille l’essentiel du tissu pavillonnaire du bourg,
- La zone UBb couvre l’ilot central en entrée sud du bourg, intégralement bordé par le réseau de routes départementales, la volonté est de limiter les nouvelles possibilités de construction en raison des nuisances.

La zone est concernée par les servitudes d’utilité publique liées au risque inondation. À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d’utilité publique. Le PPR est une servitude et son règlement prévaut sur le règlement du PLU.

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

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

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

En zone UBa :

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

| | | | | |
|--|------------------------------------|---|--|--|
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |
|--|------------------------------------|---|--|--|

En zone UBb :

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

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

Pour la sous-destination « Logement », les pompes de piscine doivent être enterrées ou intégrées dans un local technique fermé, isolé phoniquement et être équipées d'un dispositif anti-vibratoire.

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

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UB 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

| |
|---|
| SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE |
|---|

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux bassins de piscine.

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

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative est de 3 mètres.

Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m² peuvent également s'implanter en retrait à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- Elles constituent des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur la limite séparative ;
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

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

Implantation sur une même propriété :

Sur une même propriété, si les constructions principales ne sont pas mitoyennes, toute nouvelle construction principale devra s'implanter à 8 mètres minimum des autres constructions principales.

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à :

- 7 mètres pour les constructions principales,

- 3 mètres pour les constructions annexes.

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

Coefficient d'emprise au sol :

En zone UBa le coefficient d'emprise au sol est de :

- 40% dans le cas d'habitat individuel et groupé
- 30% dans le cas d'habitat intermédiaire et collectif

En zone UBb le coefficient d'emprise au sol est de 25%

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

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

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

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

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en adaptant l'architecture de la construction à la pente par des niveaux étagés ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
- En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) ;
- Les pentes des talus ne peuvent excéder 20% par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

B. CLÔTURES

Il est rappelé que la zone UB est concernée par le risque inondation. A ce titre, les clôtures doivent respecter le règlement du PPRi.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l'intérieur de la parcelle concernée ;
- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent ;
- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région. Elles devront respecter le nuancier présent à l'article DG 14 du présent règlement.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Une unité de teintes est demandée entre les menuiseries, les façades et les clôtures : uniformité des enduits ou des teintes de menuiseries avec les éléments non enduits des clôtures.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

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

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

2) Toitures

La pente des toitures sera de 30%. Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.

Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

3) Exceptions

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines. Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

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


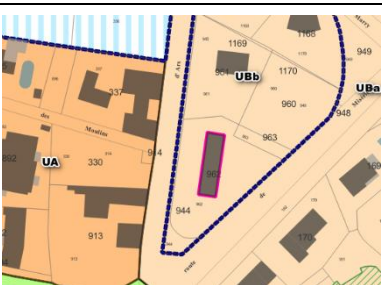

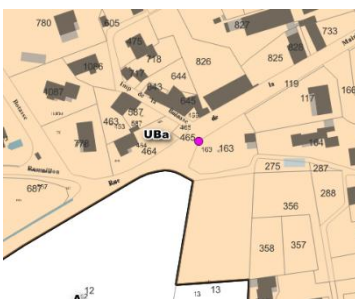
Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

La zone UB est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels « du Formans et du Morbier » s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

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

La zone est concernée par un périmètre de protection adapté concernant l'église paroissiale. Se reporter aux servitudes d'utilité publique.

Les éléments suivants ont été identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

| | | |
|---|---|---|
|  | <p>Maison bourgeoise en entrée sud du bourg de Sainte-Euphémie.</p> <p>Les éventuels travaux devront respecter les façades actuelles dans leur organisation et dans les ouvertures. Les nouveaux percements ne sont pas autorisés. Les réfections de toiture et de façade devront respecter les teintes et l'aspect actuels. La nature des enduits sera adaptée au pisé.</p> |  |
|  | <p>Croix</p> <p>Localisée le long de la Mairie en entrée ouest du bourg. L'élément patrimonial devra être préservé et restauré à l'identique. En cas de déplacement, rendu nécessaire pour des raisons techniques, l'élément devra rester visible du domaine public.</p> |  |

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

En zone UBa, le calcul du coefficient de pleine terre est double :

- Toute opération d'aménagement d'ensemble (permis de lotir, permis valant division, permis d'aménager) devra justifier d'un coefficient minimum de pleine terre de 0,40.
- Et en plus, à l'échelle de chaque parcelle accueillant une construction principale, le coefficient de pleine terre est de :
 - 0,30 pour l'habitat individuel et groupé
 - 0,40 pour l'habitat intermédiaire et collectif.

En zone UBb, il est fixé un coefficient minimum de pleine terre de 0,50.

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

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

Exemples :

Une parcelle fait 500 m², le jardin fait 150 m² : 150/500 = 0,30

Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,30, soit 30%

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

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

Une parcelle fait 500 m², le jardin fait 250 m² : 250/500 = 0,50

Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,50, soit 50%

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions et les extensions. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations.

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

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Les clôtures en grillages ou grille devront être doublées d'une haie végétale.

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

Les espaces verts et parcs identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent rester non bâtis et végétalisés. Seuls sont autorisés les installations de type jeux pour enfants, mobilier urbain.

Arbres isolés urbains à usages publics et semi-publics

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes

Cours d'eau

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

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

Par exception, sont admis :

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

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

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

Seules les places de stationnement extérieures seront comptabilisées. Les places de stationnement auront une superficie minimum de 11,50 m² et un dégagement suffisant pour chaque place afin que son caractère fonctionnel soit parfaitement démontré.

Dans le cas de stationnements extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

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

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l'existant ou en changement de destination.
- Pour toute opération d'habitat collectif, intermédiaire ou groupé, il est demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un espace vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Ces locaux ou espaces devront être dimensionnés à raison de 1 vélo par logement au minimum.

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

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Tous les accès devront être aménagés de manière à prévoir une « place de midi » (espace de stationnement ouvert) de 5 mètres de profondeur permettant le stationnement d'un véhicule sans empiètement sur l'espace public.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6 mètres de largeur et une emprise totale de 8 mètres minimum.

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

ARTICLE UB 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

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

Il est demandé un ou des ouvrages de récupération des eaux pluviales équivalent à 1 m³ par logement : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs pavillonnaires excentrés des Bruyères et Montferrand. Ces secteurs accueillent de l’habitat sous forme pavillonnaire.

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

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

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

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

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

Pour la sous-destination « Logement », les pompes de piscine doivent être enterrées ou intégrées dans un local technique fermé, isolé phoniquement et être équipées d’un dispositif anti-vibratoire.

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

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UC 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 mètres de l'axe de la RD 28 et de 5 mètres minimum de l'alignement pour les autres voies.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux bassins de piscine.

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

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m² peuvent également s'implanter en retrait à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- Elles constituent des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur la limite séparative ;
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

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

Implantation sur une même propriété :

Sur une même propriété, si les constructions principales ne sont pas mitoyennes, toute nouvelle construction principale devra s’implanter à 8 mètres minimum des autres constructions principales.

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à :

- 7 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les constructions annexes.

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

Coefficient d’emprise au sol :

Le coefficient d’emprise au sol est de 25%

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

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

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

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

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

- En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) ;
- Les pentes des talus ne peut excéder 20% par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en adaptant l’architecture de la construction à la pente par des niveaux étagés ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. CLÔTURES

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l’aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l’intérieur de la parcelle concernée ;

- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent ;
- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

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

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

2) Toitures

La pente des toitures sera de 30%.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.

Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

3) Exceptions

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines. Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

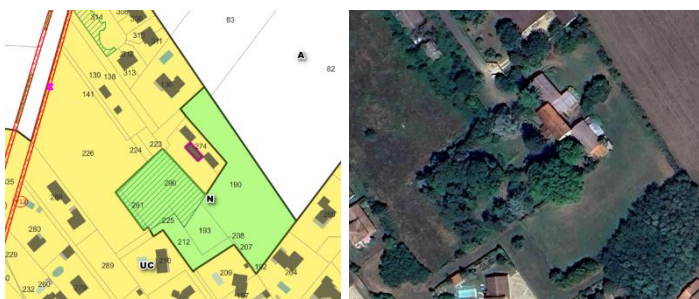
Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

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

Non réglementé.

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

Les éléments suivants ont été identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

| | |
|---|--|
| <p>Maison bourgeoise aux Bruyères</p> <p>Tout travaux de restauration devra respecter l'enveloppe de l'édifice en termes de volumétries, notamment sur la façade principale.</p> |  |
|---|--|

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

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

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

Exemple :

Une parcelle fait 500 m², le jardin fait 150 m² : 150/500 = 0,30

Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,30, soit 30%

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions et les extensions. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations.

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

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Les clôtures en grillages ou grille devront être doublées d'une haie végétale.

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

Les espaces verts et parcs identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent rester non bâtis et végétalisés. Seuls sont autorisés les installations de type jeux pour enfants, mobilier urbain.

Arbres isolés urbains à usages publics et semi-publics

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - déperissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes

ARTICLE UC 2.4 - STATIONNEMENT

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

Seules les places de stationnement extérieures seront comptabilisées. Les places de stationnement auront une superficie minimum de 11,50 m² et un dégagement suffisant pour chaque place afin que son caractère fonctionnel soit parfaitement démontré.

Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

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

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l'existant ou en changement de destination.
- Pour toute opération d'habitat collectif, intermédiaire ou groupé, il est demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l'existant ou en changement de destination.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 1 vélo par logement au minimum.

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

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Tous les accès devront être aménagés de manière à prévoir une « place de midi » (espace de stationnement ouvert) de 5 mètres de profondeur permettant le stationnement d'un véhicule sans empiètement sur l'espace public.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6 mètres de largeur et une emprise totale de 8 mètres minimum.

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

ARTICLE UC 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

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

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

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD correspond à deux hameaux du Bady et du Bois. Ces deux groupes d'habitat n'ont pas vocation à se développer.

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

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

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

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

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

Pour la sous-destination « Logement », les pompes de piscine doivent être enterrées ou intégrées dans un local technique fermé, isolé phoniquement et être équipées d'un dispositif anti-vibratoire.

ARTICLE UD 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UD 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux bassins de piscine.

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

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 15 m² peuvent également s'implanter en retrait à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- Elles constituent des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres sur la limite séparative ;
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

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

Implantation sur une même propriété :

Sur une même propriété, si les constructions principales ne sont pas mitoyennes, toute nouvelle construction principale devra s'implanter à 8 mètres minimum des autres constructions principales.

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à :

- 7 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les constructions annexes.

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

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est de 20%.

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

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

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

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

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

- En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) ;
- Les pentes des talus ne peuvent excéder 20% par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en adaptant l'architecture de la construction à la pente par des niveaux étagés ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. CLÔTURES

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l'intérieur de la parcelle concernée ;
- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent ;

- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

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

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

2) Toitures

La pente des toitures sera de 30%.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.

Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

3) Exceptions

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines. Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

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

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 UD 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

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

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

Exemple :

Une parcelle fait 500 m², le jardin fait 200 m² : 200/500 = 0,40
Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,40, soit 40%

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions et les extensions. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations.

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

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d’un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Les clôtures en grillages ou grille devront être doublées d’une haie végétale.

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

Non règlementé

ARTICLE UD 2.4 - STATIONNEMENT

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

Seules les places de stationnement extérieures seront comptabilisées. Les places de stationnement auront une superficie minimum de 11,50 m² et un dégagement suffisant pour chaque place afin que son caractère fonctionnel soit parfaitement démontré.

Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

Pour les constructions à usage d’habitat, il est exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d’habitation, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l’existant ou en changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d’habitation, pour toute création de logement que ce soit en construction neuve, en aménagement de l’existant ou en changement de destination.

Cette norme ne s’applique pas aux extensions qui n’ont pas pour effet la création d’unités habitables nouvelles.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UD 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

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

Tous les accès devront être aménagés de manière à prévoir une « place de midi » (espace de stationnement ouvert) de 5 mètres de profondeur permettant le stationnement d’un véhicule sans empiètement sur l’espace public.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6 mètres de largeur et une emprise totale de 8 mètres minimum.

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

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

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

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

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

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées au risque inondation. À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique. Le PPR est une servitude et son règlement prévaut sur le règlement du PLU.

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

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

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

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

ARTICLE UE 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Non règlementé

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Non règlementé

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à 7 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.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

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

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

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

A. CLÔTURES

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles sont constituées d'une simple grille ou grillage sur potelets.

B. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étranger à la région.

Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes. La couleur blanche est interdite pour les façades. Les enduits doivent présenter un aspect lisse.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

2) Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45%. Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

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

La zone UE est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crue du Morbier et de ses affluents, ruissellement pluvial » s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

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

Non règlementé

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Arbres isolés urbains à usages publics et semi-publics

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - déperissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes

ARTICLE UE 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Non règlementé

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE UE 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la nature du terrain, après validation par le service public de l'assainissement non collectif.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

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

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

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX correspond à une petite zone d'activités économiques.

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

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

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

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

ARTICLE UX 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des RD 28 et 28f.

Le long des autres voies, le recul demandé pour les constructions et installations est de 5 mètres minimum.

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à 10 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.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est de 70%.

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

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

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

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

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

- En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) ;
- Les pentes des talus ne peuvent excéder 20% par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en adaptant l'architecture de la construction à la pente par des niveaux étagés ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. CLÔTURES

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles sont constituées d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets.

Cependant pour des raisons d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région.

Les teintes devront respecter le nuancier joint au présent règlement.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

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

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

2) Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 10 et 30%.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

3) Exceptions

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines.

Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

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 BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

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

Il est demandé un minimum 10% d'espaces verts. Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

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

Non règlementé

ARTICLE UX 2.4 - STATIONNEMENT

L'intégralité des besoins en stationnement devra être gérée à l'intérieur des parcelles. Cela comprend le stationnement du personnel, visiteurs et livraison. Les stationnements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Non règlementé

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6 mètres de largeur et une emprise totale de 8 mètres minimum.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UX 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la nature du terrain, après validation par le service public de l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration. Une gestion intégrée des eaux pluviales et les systèmes à ciel ouvert doivent être privilégiés.

En cas de perméabilité limitée ou nulle, un dispositif de rétention des eaux pluviales avant rejet au réseau à débit limité est accepté. Ainsi, pour toute construction ou extension, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 5l/s/ha avec un minimum de 5l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

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

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

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

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

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée. La zone est destinée à l'accueil d'habitat.

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

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

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

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

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

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

Pour la sous-destination « Logement », les pompes de piscine doivent être enterrées ou intégrées dans un local technique fermé, isolé phoniquement et être équipées d'un dispositif anti-vibratoire.

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

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

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE 1AU 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Les rez-de-chaussée des constructions réalisées dans une bande de 20 mètres le long de la RD 28, devront avoir une vocation économique.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

A l'exception de la route départementale n°28 le long de laquelle les implantations à l'alignement sont autorisées, les constructions s'implanteront avec un recul minimum des 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux bassins de piscine.

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction en son point le plus proche, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volumétrie équivalentes.

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions dont la hauteur mesurée sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.

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

Implantation sur une même propriété :

Les constructions principales s’implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction en son point le plus proche, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit en mitoyenneté dans le cas de constructions de hauteur et de volumétrie équivalentes.

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à :

- 9 mètres pour les immeubles collectif et l’habitat intermédiaire,
- 7 mètres pour les autres constructions
- 3 mètres pour les constructions annexes.

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

Coefficient d’emprise au sol :

Non règlementé

ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

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

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

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en adaptant l’architecture de la construction à la pente par des niveaux étagés ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
- En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) ;
- Les pentes des talus ne peuvent excéder 20% par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

B. CLÔTURES

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l’aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l’intérieur de la parcelle concernée ;

- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets;
- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région. Elles devront respecter le nuancier présent à l'article DG 14 du présent règlement.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Une unité de teintes est demandée entre les menuiseries, les façades et les clôtures : uniformité des enduits ou des teintes de menuiseries avec les éléments non enduits des clôtures.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

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

2) Toitures

La pente des toitures sera de 30%. Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.

Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

3) Exceptions

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines. Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

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 1AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, mitoyen ou groupé, il est fixé un coefficient minimum de pleine terre de 0,30.

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

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

Exemple :

Une parcelle fait 500 m², le jardin fait 150 m² : 150/500 = 0,30

Le coefficient de pleine terre sera donc de 0,30, soit 30%

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions et les extensions. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations.

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

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Les clôtures en grillage ou grille devront être doublées d'une haie végétale.

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

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

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (Fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

ARTICLE 1AU 2.4 - STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 11,50 m² et, pour celles situées en extérieur, un dégagement suffisant pour chaque place afin que son caractère fonctionnel soit parfaitement démontré.

Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

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

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- Pour toute opération d'habitat collectif, intermédiaire ou groupé, il est demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 1 vélo par logement au minimum.

Pour les autres constructions et les locaux à vocation économique en immeuble collectif, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

| |
|---|
| SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX |
|---|

ARTICLE 1AU 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6 mètres de largeur et une emprise totale de 8 mètres minimum.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

ARTICLE 1AU 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

Il est demandé un ou des ouvrages de récupération des eaux pluviales équivalent à 1 m³ par logement : cuves de récupération ou autre système. Des mesures devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

**TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte. 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela concerne également les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées.

Elle comporte un secteur de taille et de capacité limitées Ae correspondant au nouveau cimetière et uniquement destiné à des locaux nécessaires aux services publics.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées à la présence d'une canalisation de gaz et d'un oléoduc. À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées au risque inondation. À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique. Le PPR est une servitude et son règlement prévaut sur le règlement du PLU.

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

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

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

En zone A :

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

| | | | | |
|--|---------------------------------------|---|--|--|
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipement sportif | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

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

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, elles doivent justifier la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitation, pour le bon fonctionnement de l'exploitation de l'activité agricole. L'implantation des maisons d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole devra être dans un rayon maximum de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation, des contraintes particulières dûment justifiées peuvent conduire à une exception à cette distance. Les habitations ne doivent pas dépasser une surface de plancher totale de 150 m².

Pour les constructions à destination d'habitation existantes, 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 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 49 m² d'emprise au sol et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 35 m² maximum. Les pompes de piscine doivent être enterrées ou intégrées dans un local technique fermé, isolé phoniquement et être équipées d'un dispositif anti-vibratoire.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires à l'autoconsommation d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface totale de panneaux soit limitée à 20 m² maximum et que la hauteur soit limitée à 1,60 mètre.

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

Les installations photovoltaïques en toiture des constructions sont autorisées.

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

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

En zone Ae :

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | INTERDIT | AUTORISE | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|-------------|------------------|----------|----------|--------------------------|
|-------------|------------------|----------|----------|--------------------------|

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

Les constructions agricoles comprennent les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Cela comprend la maison d'habitation de l'agriculteur, si celle-ci est nécessaire à l'exploitation agricole.

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

Pour la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dans la limite de 300 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLU.

ARTICLE A 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE A 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un recul :

- De 25 mètres le long de la RD 936 et RD 28,
- De 5 mètres pour les autres voies.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux bassins de piscine.

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

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volumétrie équivalentes.

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions dont la hauteur mesurée sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.

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

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

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à :

- 7 mètres pour les habitations
- 3 mètres pour les constructions annexes à l'habitation.
- 12 mètres pour les constructions agricoles et les CUMA.

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

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Adaptation de règles volumétriques :**

Les constructions agricoles devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager. A ce titre elles ne pourront pas s'implanter sur une ligne de crête. Elles devront s'implanter plus bas de manière à ce que la construction réalisée ne dépasse pas la ligne de crête.

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

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

B. CLÔTURES

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

Il est rappelé que la zone A est concernée par le risque inondation. A ce titre, les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l'intérieur de la parcelle concernée ;
- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent ;
- soit, dans le cas d'une clôture édifée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

En zone Ae, la hauteur des clôtures est portée à 2 mètres.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**1) Façades****1.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région. Elles devront respecter le nuancier présent à l'article DG 14 du présent règlement.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Une unité de teintes est demandée entre les menuiseries, les façades et les clôtures : uniformité des enduits ou des teintes de menuiseries avec les éléments non enduits des clôtures.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

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

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

1.2. Pour les constructions agricoles et les CUMA :

Les façades en bardage métallique seront de couleur grise ou beige. Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé sur les constructions agricoles.

Les tunnels agricoles seront de couleur gris ou marron. Les serres destinées au maraîchage ou l'horticulture pourront être de couleur blanche.

2) Toitures

2.1. Pour les constructions à usage d'habitat :

La pente des toitures sera de 30%. Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.

Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

2.2. Pour les constructions agricoles et CUMA :

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

Les toitures des bâtiments agricoles seront de couleur rouge ou grise.

Les tunnels agricoles seront de couleur gris ou marron. Les serres destinées au maraîchage pourront être de couleur blanche.

Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

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

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières et carport photovoltaïques, aux serres, aux couvertures de piscine, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti. Les structures nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, comme les silos, sont également exclues de l'aspect des constructions.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines. Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

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

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


La zone A est concernée par un risque inondation, à ce titre le règlement du PPRi doit être respecté. Afin de prévenir les incidences d'une inondation, les nouvelles constructions sont interdites à moins de 10 mètres des cours d'eau.

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

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

La zone est concernée par un périmètre de protection adapté concernant l'église paroissiale. Se reporter aux servitudes d'utilité publique.

Les éléments suivants ont été identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

| | |
|--|---|
| <p>La Tour du Boujard</p> <p>Tout travaux de restauration devra respecter l'édifice en termes de matériaux, d'aspect historique.</p> <p>Aucune modification des façades, des ouvertures, de la toiture ne devra être effectuée.</p> <p>L'environnement immédiat de la Tour devra être conservé « ouvert », sans surface bétonnée ou asphaltée au sol.</p> |  |
|--|---|

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

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

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Les clôtures en grillage ou grille devront être doublées d'une haie végétale.

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

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

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

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

Par exception, sont admis :

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

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

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

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

Sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

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

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (Fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

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

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (Fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

- suppression justifiée par :

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

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

Sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

▪ Secteurs de « Arbres isolés des surfaces agricoles / naturelles » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits : changement d'occupation du sol (défrichement*) ;

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

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ; création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes

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

Est interdite la réduction des prairies/pelouses thermophiles

Par exception, est admise la réduction des prairies/pelouses thermophiles pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement.

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 11,50 m² et, pour celles situées en extérieur, un dégagement de 15 m² afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

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

| |
|---|
| SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX |
|---|

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6 mètres de largeur et une emprise totale de 8 mètres minimum.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

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

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

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la nature du terrain, après validation par le service public de l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

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

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

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble, sauf difficultés techniques notamment en ce qui concerne les constructions agricoles.

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

**TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comporte une zone NL correspondant à une zone de loisirs dans le bourg centre n'accueillant que du mobilier urbain de type jeux d'enfants et terrains de jeux.

Elle accueille également un secteur Ne de taille et de capacité limitées destiné au maintien et à l'évolution d'une activité de dressage et d'entraînement canin.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées à la présence d'une canalisation de gaz et à la présence d'une ligne électrique aérienne. À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées au risque inondation. À ce titre il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique. Le PPR est une servitude et son règlement prévaut sur le règlement du PLU.

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

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

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

En zone N :

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

| | | | | |
|--|---------------------------------------|---|--|--|
| | Équipement sportif | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

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

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

Pour les constructions à destination d'habitation existantes, 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 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 49 m² d'emprise au sol et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 35 m² maximum. Les pompes de piscine doivent être enterrées ou intégrées dans un local technique fermé, isolé phoniquement et être équipées d'un dispositif anti-vibratoire.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires à l'autoconsommation d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface totale de panneaux soit limitée à 20 m² maximum et que la hauteur soit limitée à 1,60 mètre.

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

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

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

En zone NL :

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | INTERDIT | AUTORISE | AUTORISE SOUS CONDITIONS |
|---|---------------------------------|----------|----------|--------------------------|
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitations agricoles | X | | |
| | Exploitations forestières | X | | |
| Habitation | Logement | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de services | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |

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

En zone Ne :

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

| | | | | |
|--|------------------------------------|---|--|--|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | | |

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

Pour la destination « Commerce et activités de services », uniquement la sous-destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », dans la limite de 300 m² d'emprise au sol au total pour l'ensemble de la zone Ne (constructions existantes comprises).

ARTICLE N 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un recul :

- De 25 mètres le long de la RD 936 et RD 28,
- De 5 mètres pour les autres voies.

Les reculs demandés ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux bassins de piscine.

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

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

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- soit avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres,
- soit sur limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volumétrie équivalentes.

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions dont la hauteur mesurée sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.

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

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

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à :

- 12 mètres pour les constructions forestières.
- 7 mètres pour les habitations.
- 3 mètres pour les constructions annexes à l'habitation.
- 3 mètres pour les constructions de la zone Ne.

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

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

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

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager. À ce titre elles ne pourront pas s'implanter sur une ligne de crête. Elles devront s'implanter plus bas de manière à ce que la construction réalisée ne dépasse pas la ligne de crête.

A. MOUVEMENTS DE SOL

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

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

B. CLÔTURES

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

Il est rappelé que la zone N est concernée par le risque inondation. À ce titre, les clôtures doivent respecter le règlement du PPRI.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètre. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l'intérieur de la parcelle concernée ;

- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent ;
- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.

En zone Ne, les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximal de 1,60 mètre.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

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

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

Les supports électriques, les boîtes à lettres, commande d'accès devront être intégré au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Dans les opérations d'ensemble, les bacs à ordures ménagères devront être regroupés dans un local ou un espace aménagé à cet effet, facilement accessible aux véhicules de ramassage.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

1.3. Pour les constructions à usage d'habitation et en zone Ne :

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou étrangers à la région. Elles devront respecter le nuancier présent à l'article DG 14 du présent règlement.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Une unité de teintes est demandée entre les menuiseries, les façades et les clôtures : uniformité des enduits ou des teintes de menuiseries avec les éléments non enduits des clôtures.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements ou les extensions de bâtiments devront en conserver l'aspect.

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

Les extensions devront être traitées de la même manière que la construction existante.

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

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

1.4. Pour les constructions forestières :

Les façades en bardage métallique seront de couleur grise ou beige. Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé sur les constructions forestières.

2) Toitures

2.1. Pour les constructions à usage d'habitat et en zone Ne :

La pente des toitures sera de 30%. Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture ou pour les constructions annexes implantées en limite séparative.

Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.

Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

Les rénovations à l'identique de toitures existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisées.

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

2.2. Pour les constructions forestières :

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

Les toitures des bâtiments seront de couleur rouge.

Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

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

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières et carport photovoltaïques, aux serres, aux couvertures de piscine, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti. Les structures nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, comme les silos, sont également exclues de l'aspect des constructions.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être posés au sol. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur totale depuis le terrain naturel ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être équipées de plots anti-vibratiles et d'un dispositif d'insonorisation agréé. Leur positionnement devra être aussi éloigné que possible des constructions voisines. Les climatiseurs seront installés le plus loin possible des constructions voisines.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

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

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

La zone N est concernée par un risque inondation, à ce titre le règlement du PPRi doit être respecté. Afin de prévenir les incidences d'une inondation, les nouvelles constructions sont interdites à moins de 10 mètres des cours d'eau.

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

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

Les éléments suivants ont été identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

| | |
|---|---|
| <p>Le Château du Boujard</p> <p>Tout travaux de restauration devra respecter l'édifice en termes de matériaux, d'aspect historique.</p> <p>Le bâti identifié correspondant aux anciennes fermes et dépendances au nord du parc, devra être conservé dans les enveloppes bâties existantes. Cela implique qu'aucune extension de ces enveloppes bâties ne soit réalisée, ni en hauteur, ni sur l'extérieur du bâti.</p> <p>La structure historique du Château sera conservée. Les ouvertures ne seront ni modifiées, ni transformées. Aucune extension ne sera réalisée sur l'enveloppe bâtie.</p> <p>Le petit patrimoine identifié (tour, pigeonnier) devra être préservé en l'état sans modification. Les travaux de restauration veilleront à préserver les volumétries, l'organisation du bâti, les teintes et les matériaux.</p>  |   |
| <p>Le Bourg</p> <p>Le Moulin a fait l'objet de travaux de restauration. Il s'agit de protéger l'enveloppe bâtie et de conserver apparents, les colombages.</p> |   |

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

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

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Les clôtures en grillage ou grille devront être doublées d'une haie végétale.

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

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

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

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

Par exception, sont admis :

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

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

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

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

Sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

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

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (Fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

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

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (Fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

- suppression justifiée par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;

- création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase* ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
- taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

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

Sont interdits :

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

Par exception, sont admis :

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

▪ Secteurs de « Arbres isolés des surfaces agricoles / naturelles » protégés au titre de l'article L151-23 et R 151-43 5° du CU

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits : changement d'occupation du sol (défrichement*) ;

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

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement.

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 11,50 m² et, pour celles situées en extérieur, un dégagement de 15 m² afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

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

| |
|---|
| SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX |
|---|

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6 mètres de largeur et une emprise totale de 8 mètres minimum.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

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

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

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

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

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la nature du terrain, après validation par le service public de l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

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

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

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

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

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

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

D. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :

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

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

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les éclairages devront limiter la consommation énergétique et les nuisances nocturnes par une orientation vers le sol d'intensité limitée.

LEXIQUE

Mur de soutènement

Le mur de soutènement par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux, a pour but et pour effet d'empêcher les terres en amont de glisser ou de s'abattre sur les terres en aval.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques