



Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT PAUL DE VARAX MODIFICATION N°1

DOSSIER D'APPROBATION

Mars 2019

5. Règlement



PLU approuvé le : 20.03.2014

Modification n°1 approuvée le :

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour
LE MAIRE :

Pour copie conforme

Berthet Liogier Caulfuty

41, Boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse

Tel : 04 74 21 99 80 – Fax : 04 74 21 87 58 – email : bhc.contact@bhc-ge.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA :	7
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB :	17
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL :	27
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP :	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX :	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX :	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU :	65
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A :	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N :	83
LEXIQUE	92

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint Paul de Varax.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- **Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :**

Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique.

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

Article R.111-4 : les sites et vestiges archéologiques

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-15 : le respect de l'environnement

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

- **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Le plan de protection des risques d'inondation constitue notamment une servitude d'utilité publique. Les secteurs concernés sont repérés par une trame sur le plan de zonage.

3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol

Droit de préemption urbain

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».

4. Champs d'application de la règle d'urbanisme

Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- l'édification des clôtures, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme, excepté les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme ;
- conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les zones UA, UB, UBa, UL, UP, UX, UXb, 1AU, 1AUX, 2AU1, 2AU2, 2AUX, Ah et Nh ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ; les aires d'accueil des gens du voyage
- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

Transport d'électricité

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5. Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les **zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Le PLU de Saint Paul de Varax distingue les zones :

- **UA** : correspondant au secteur du centre ancien ;
 - **UB** : correspondant aux zones d'habitat pavillonnaire, comprenant le sous-secteur UBa, correspondant à un secteur sous-équipé ;
 - **UL** : correspondant au secteur dédié aux loisirs et à l'hébergement touristique ;
 - **UP** : correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ;
 - **UX** : correspondants aux zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, comprenant le sous-secteur UXb ;
- Les **zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. L'aménagement de ces zones est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU de Saint Paul de Varax distingue les zones :

- **1AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme ;
 - **1AUX** : destinée à une urbanisation à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services à court ou moyen terme ;
 - **2AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à long terme, comprenant les sous-secteurs 2AU1 et 2AU2 ;
- Les **zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique, dont le sous-secteur **Ah** correspondant à l'habitat dispersé au sein de la zone agricole et le sous-secteur **Ap** correspondant à une zone agricole piscicole.
 - Les **zones naturelles (dites zones N)**, regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. Elles comprennent un sous-secteur **Nh** pour l'habitat isolé en zone naturelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA :

Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond à l'habitat dense, situé dans le centre bourg.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect ne seraient pas conformes aux réglementations en matière de sécurité et de salubrité publique, soit :

- les constructions et installations abritant une activité agricole,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale,
- les industries,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- les dépôts de matériaux de rebut et de véhicules,
- les exhaussements et affouillements du sol sauf contraintes techniques (cf. article 11),
- les carrières,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes,
- les commerces,
- les activités artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle,
- les bureaux et services,
- l'hôtellerie et la restauration,

- les entrepôts liés à une fonction commerciale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit aux réglementations en matière de sécurité et de salubrité publique.

Des secteurs de la zone UA font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, elles devront être aménagées dans le respect des prescriptions de ces orientations.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° bis, dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, tels que définis par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, est interdit pour une durée de 3 ans à compter de la date de fermeture du commerce.

Dans les secteurs concernés par la trame « Densité minimale autour de la gare », repéré au document graphique, la densité minimale est de 50 logements par hectare par opération pour les constructions à usage d'habitations, au titre de l'article L.123-1-5 13bis. Cette règle ne s'applique toutefois que pour les nouvelles constructions. Ne sont pas concernées les extensions, rénovations, réhabilitations de bâtiments existants.

Des secteurs sont soumis à une servitude de mixité sociale, repérées sur les documents graphiques, en application de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les programmes de logements devront prévoir pour chacune de ces zones un minimum de 20% de logements sociaux. Au sein de l'OAP Bief St Nizier, l'ensemble des programmes devra comprendre au minimum 20% de logements sociaux, dont la répartition est libre au sein des différents secteurs de l'OAP.

Article UA 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum.

Les accès sont à réaliser, si possible, sur une limite séparative pour les grouper avec ceux des tènements contigus.

Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrées doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privé.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompes...) est autorisée pour les usages non domestiques.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. En l'absence de réseau, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,... et l'évacuation, en priorité par un système d'infiltration si la nature du sol le permet.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Un retrait peut être autorisé dans les cas suivants :

- si la construction est implantée à plus de 15m de l'alignement,
- si les impératifs techniques impliquent que le stationnement imposé à l'article UA13 soit réalisé en façade des constructions à usage artisanales, commerciales ou de services.

Un retrait inférieur est admis dès lors que la construction n'excède pas 40m² d'emprise au sol.

Ces retraits pourront être différents en présence d'une orientation d'aménagement et de programmation précisant les retraits à mettre en œuvre. Les retraits devront faire l'objet d'un traitement soigné.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des piscines
- l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout ou partie du bâtiment principal doit être implanté sur au moins une des limites séparatives.

La construction sur les limites séparatives ne doit pas dépasser une profondeur maximum de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Sauf pour :

- les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit,
- les constructions de volume et d'aspect équivalents, édifiés simultanément sur des tènements contigus,
- les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- les constructions dont l'implantation a été définie préalablement à sa réalisation par une autorisation d'urbanisme en vigueur (permis d'aménager, de construire,...).

Au-delà de la profondeur de 15m, l'implantation des constructions pourra être réalisée soit en limite, soit en retrait. En cas de retrait, la construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite séparative le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3m.

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque l'état bâti environnant le justifie.

Ces retraits pourront être différents en présence d'une orientation d'aménagement et de programmation précisant les retraits à mettre en œuvre. Les retraits devront faire l'objet d'un traitement soigné.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des piscines
- l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m pour les logements individuels et à 12m pour les logements collectifs, commerces, services, bureaux, artisanat. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Article UA 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.*

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. TOITURES

La pente des toitures, la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

Les matériaux de toitures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes fonctionnelles si elles sont gravillonnées ou végétalisées.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides et pourront présenter des pentes de toitures inférieures au bâti traditionnel.

3. FACADES

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale (plus haute que large) sont recommandées.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

4. CLOTURES

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,00m.

Elles seront réalisées :

- Soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- Soit au moyen d'un muret de 0,2 à 0,5 m maximum surmonté d'un grillage de 1,5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les clôtures en panneaux d'éléments de béton et de plaques métalliques destinées au bardage sont interdites.

En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visible du domaine public ou des voies privées.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

- Pour les logements individuels, il est exigé deux places par logement.
- Pour les logements collectifs, il est exigé une place et demie par logement. En plus, il est exigé la réalisation de places visiteurs d'une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places entre 5 et 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements,...
- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les surfaces à usage de bureaux et services, il est exigé 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, il est exigé une place par chambre.
- Pour les restaurants, il est exigé une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café de bar.
- Pour les autres établissements d'activités, il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque le constructeur étant dans l'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et rénovations ne créant pas de nouveaux logements.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée devra être prévue pour le stationnement des deux roues, conformément aux dispositions en vigueur prévues par l'arrêté ministériel du 20/02/2012 ou par la norme en vigueur.

Article UA 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les espaces verts communs devront représentés au minimum 10% de la surface d'assiette du terrain ; sauf dans les secteurs concernés par la trame « Densité minimale autour de la gare » où les espaces verts communs devront représentés au minimum 5% de la surface d'assiette du terrain.

Ces espaces verts devront être traités de manière paysagée et qualitative.

Toutefois, l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra autoriser une surface d'espaces verts plus faible, si le pétitionnaire démontre l'impossibilité technique ou financière à réaliser la surface minimale en espaces verts.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

Article UA 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non règlementé.

Article UA 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB :

Caractère de la zone UB :

La zone UB correspond à des zones d'habitat mixte. Elle comprend un secteur UBa, correspondant à un secteur sous-équipé, desservi par l'assainissement autonome.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect ne seraient pas conformes aux réglementations en matière de sécurité et de salubrité publique, soit :

- les constructions et installations abritant une activité agricole,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale,
- les industries,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- les dépôts de matériaux de rebut et de véhicules,
- les exhaussements et affouillements du sol sauf contraintes techniques (cf. article 11),
- les carrières.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes,
- les commerces,
- les activités artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle,
- les bureaux et services,
- l'hôtellerie et la restauration,

- les entrepôts liés à une fonction commerciale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit aux réglementations en matière de sécurité et de salubrité publique.

Des secteurs de la zone UB font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, elles devront être aménagées dans le respect des prescriptions de ces orientations.

Dans les secteurs concernés par la trame « aléa inondations », repéré au document graphique, les constructions et les remblais sont interdits, à l'exception de l'évolution des bâtiments existants ne créant pas de nouveaux logements.

Des secteurs sont soumis à une servitude de mixité sociale, repérées sur les documents graphiques, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5-16°). A ce titre, les programmes de logements devront prévoir pour chacune de ces zones un minimum de 20% de logements sociaux. Au sein de l'OAP *Bief Saint Nizier*, l'ensemble des programmes devra comprendre au minimum 20% de logements sociaux, dont la répartition est libre au sein des différents secteurs de l'OAP.

Uniquement en secteur UB :

Dans les secteurs concernés par la trame « Densité minimale autour de la gare », repérés au document graphique, la densité minimale est de 50 logements par hectare par opération pour les constructions à usage d'habitations, au titre de l'article L.123-1-5 13bis. Cette règle ne s'applique toutefois que pour les nouvelles constructions. Ne sont pas concernés les extensions, rénovations, réhabilitations de bâtiments existants. Toutefois, au sein de l'OAP *Bief St Nizier*, pour atteindre les densités imposées, l'ensemble de l'opération devra comprendre au minimum 58 logements, pouvant être répartis librement sur l'ensemble du périmètre opérationnel de l'OAP.

Au sein de l'OAP *Bief Saint Nizier*, une isolation acoustique est imposée pour toute nouvelle construction à usage d'habitation définie comme suit : l'isolement aux bruits extérieurs (DnT,A,tr) devra correspondre à un minimum de $DnT,A,tr \geq 34$ dB.

Les annexes à l'habitation ne sont pas soumises à cette contrainte.

Article UB 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum.

Les accès sont à réaliser, si possible, sur une limite séparative pour les grouper avec ceux des tènements contigus.

Les portails devront être implantés en retrait de 5m de la limite d'emprise publique.

Les accès individuels nouveaux sur la RD1083 sont autorisés sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les voiries en impasse contribuant à l'isolement ou l'enclavement des quartiers sont proscrites. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'un bouclage viaire n'est pas possible techniquement, et que cette impossibilité technique est formellement démontrée, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompes...) est autorisée pour les usages non domestiques.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

En secteur UB uniquement,

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

En secteur UBa uniquement,

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, la création d'un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Ce dernier devra être approprié à la nature et à la composition des effluents. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

3. Eaux pluviales

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. En l'absence de réseau, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,... et l'évacuation, en priorité par un système d'infiltration si la nature du sol le permet.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

Ce retrait peut être inférieur dans les cas suivants :

- si la topographie le justifie pour des bâtiments annexes tels que les garages
- si la construction est édifiée en bordure d'une emprise d'une voie qui n'est pas habituellement ouverte à la circulation
- pour l'extension de bâtiments existants implantés différemment.

En bordure de la RD1083, les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement, à l'exception des extensions ou des rénovations de constructions existantes dont le retrait a été défini préalablement à sa réalisation par une autorisation d'urbanisme en vigueur (permis d'aménager, de construire,...).

Ces retraits pourront être différents en présence d'une orientation d'aménagement et de programmation précisant les retraits à mettre en œuvre. Les retraits devront faire l'objet d'un traitement soigné.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des piscines
- l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3m.

En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur ladite limite. Néanmoins cette hauteur maximale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Si des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Si une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

Ces retraits pourront être différents en présence d'une orientation d'aménagement et de programmation précisant les retraits à mettre en œuvre. Les retraits devront faire l'objet d'un traitement soigné.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des piscines
- l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m pour les logements individuels et à 10m pour les logements collectifs, commerces, services, bureaux, artisanat. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Article UB 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,
- des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,
- permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes fonctionnelles si elles sont gravillonnées ou végétalisées.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles en terre cuite ou de teinte rouge nuancé.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides et pourront présenter des pentes de toitures inférieures au bâti traditionnel.

3. FACADES

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

4. CLOTURES

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,00m.

Elles seront réalisées :

- Soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- Soit au moyen d'un muret de 0,2 à 0,5 m maximum surmonté d'un grillage de 1,5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les clôtures en panneaux d'éléments de béton et de plaques métalliques destinées au bardage sont interdites.

En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visible du domaine public ou des voies privées.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

- Pour les logements individuels, il est exigé deux places par logement.
- Pour les logements collectifs, il est exigé deux places par logement. En plus, il est exigé la réalisation de places visiteurs d'une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places entre 5 et 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements,...
- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les surfaces à usage de bureaux et services, il est exigé 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, il est exigé une place par chambre.
- Pour les restaurants, il est exigé une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café de bar.
- Pour les autres établissements d'activités, il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque le constructeur étant dans l'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée devra être prévue pour le stationnement des deux roues, conformément aux dispositions en vigueur prévues par l'arrêté ministériel du 20/02/2012 ou par la norme en vigueur.

Article UB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les espaces verts communs devront représentés au minimum 10% de la surface d'assiette du terrain ; sauf dans les secteurs concernés par la trame « Densité minimale autour de la gare » où les espaces verts communs devront représentés au minimum 5% de la surface d'assiette du terrain.

Ces espaces verts devront être traités de manière paysagée et qualitative.

Toutefois, l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra autoriser une surface d'espaces verts plus faible, si le pétitionnaire démontre l'impossibilité technique ou financière à réaliser la surface minimale en espaces verts.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UB 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non règlementé.

Article UB 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL :

Caractère de la zone UL :

La zone UL est réservée à l'implantation d'activités et d'hébergements touristiques.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de camping et de caravanning
- les habitations légères de loisirs liées à l'activité touristique
- les constructions et installations liées à la fonction de loisirs et de sports, et de restauration
- les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités en lien avec la zone.
- Les annexes fonctionnelles liées aux occupations du sol admises

Il appartient au porteur de projet pour la partie restauration de justifier de la capacité d'accueil de son établissement par rapport aux autres activités développées sur le site.

Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 » et la trame « Zones humides », seules sont autorisées les habitations légères de loisirs liées à l'activité touristique (y compris cabanes flottantes, perchées, sur pilotis) dès lors qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Dans les secteurs concernés par la trame « Zones humides », l'assèchement de ces zones humides est interdit.

Les fondations, hormis celles nécessaires pour les pilotis, sont interdites.

Les exhaussements et affouillements de sol sont interdits sur l'ensemble de la zone UL.

Article UL 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

Article UL 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompes...) est autorisée pour les usages non domestiques.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement à un dispositif d'assainissement collectif est obligatoire conformément au zonage d'assainissement.

Si le zonage d'assainissement ne prévoit pas d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Les fosses septiques doivent être équipées d'un dispositif de déconnexion. Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. En l'absence de réseau, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,... et l'évacuation, en priorité par un système d'infiltration si la nature du sol le permet.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article UL 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise ou en retrait.

Article UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise ou en retrait.

Article UL 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UL 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article UL 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Article UL 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.*

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont gravillonnées ou végétalisées.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides et pourront présenter des pentes de toitures inférieures au bâti traditionnel.

3. FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

4. CLOTURES

Sans objet

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visible du domaine public ou des voies privées.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

Article UL 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les habitations, il est exigé une place au minimum par logement.

Pour les activités liées au caractère de la zone, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins.

Article UL 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7°. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UL 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article UL 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non règlementé.

Article UL 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP :

Caractère de la zone UP :

La zone UP correspond à une zone d'équipements d'intérêts collectifs et d'équipements et emprises ferroviaires.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article UP 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article UP2.

Article UP 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées si elles sont nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Sont admis :

- les constructions et équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics,
- les constructions, installations et aménagements liés à l'activité ferroviaire,
- les bâtiments à usage d'habitation liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des dits équipements,
- l'hôtellerie et la restauration, en complément des équipements publics et d'intérêt collectif,
- les activités commerciales liées et complémentaires aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- les constructions et équipements liés aux infrastructures,
- les aires de stationnements
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes.
- Les annexes fonctionnelles nécessaires à des constructions existantes et aux constructions autorisées.

- Les extensions, aménagements, rénovations, réhabilitations des constructions existantes et des constructions autorisées.
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher initialement bâtie.

Dans les secteurs concernés par la trame « aléa inondations », repéré au document graphique, les constructions et les remblais sont interdits, à l'exception de l'évolution des bâtiments existants ne créant pas de nouveaux logements.

Article UP 3 Accès et voirie

1. Accès

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

2. Voirie

Toute nouvelle voie doit être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être prévue en cohérence avec la trame viaire environnante.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront équipées d'un dispositif permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article UP 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompes...) est autorisée pour les usages non domestiques.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

En cas d'absence de réseau et conformément au zonage d'assainissement, les dispositifs non collectifs sont autorisés.

Les fosses septiques doivent être équipées d'un dispositif de déconnexion.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. En l'absence de réseau, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,... et l'évacuation, en priorité par un système d'infiltration si la nature du sol le permet.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

Article UP 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UP 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise ou en retrait.

Article UP 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

Article UP 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UP 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article UP 10 Hauteur maximum des constructions

Non règlementé

Article UP 11 Aspect extérieur

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

1. TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont gravillonnées ou végétalisées.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

2. FACADES

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres peintes sont interdites.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

3. CLOTURES

3.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,00m.

Elles seront réalisées :

- Soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- Soit au moyen d'un muret de 0,2 à 0,5 m maximum surmonté d'un grillage de 1,5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les clôtures en panneaux d'éléments de béton et de plaques métalliques destinées au bardage sont interdites.

En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

3.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut.

4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UP 12 Stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être dimensionné en fonction des besoins liés au projet.

Les stationnements doivent s'implanter sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé la réalisation d'une aire ou d'un local sécurisé, réservé aux deux roues, dont la capacité devra correspondre aux besoins.

Article UP 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UP 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UP 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article UP 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX :

Caractère de la zone UX :

La zone UX est réservée à l'implantation d'activités (bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat, de commerces, de services et d'entrepôt). Il comprend le sous-secteur UXb.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les habitations.

Article UX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis en zone UX (hors sous-secteur UXb) :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, d'industries, d'entrepôts, d'hôtellerie, restauration,
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées pour l'environnement, quelque soit leur régime
- Les exhaussements et affouillements
- les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par la trame « aléa inondations », repéré au document graphique, les constructions et les remblais sont interdits, à l'exception de l'évolution des bâtiments existants.

Sont admis dans le sous-secteur UXb :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, d'industries, d'entrepôts, d'hôtellerie, restauration, dont la vocation et l'activité sont compatibles avec la vocation d'habitat et ne sont pas nuisantes.
- Les exhaussements et affouillements
- les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations nuisantes, potentiellement dangereuses sont strictement interdites.

Article UX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum.

Les accès nouveaux sur la RD1083 sont interdits.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour.

Article UX 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Les établissements présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipés de disconnecteurs.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif et conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, des dispositifs autonomes peuvent être mis en œuvre. Les installations doivent être conçues pour que les effluents puissent être déversés dans le réseau collectif dès que possible.

L'évacuation d'effluents dans les fossés et les collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des industries et activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. En l'absence de réseau, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Les aménagements sont à la charge des constructeurs.

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

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,... et l'évacuation, en priorité par un système d'infiltration si la nature du sol le permet.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article UX 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à la limite d'emprise publique ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

Les extensions de bâtiments existants implantés à un recul différent sont autorisées.

En bordure de la RD1083 et de la RD70b, ce retrait est porté à 10m.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5m.

La construction sur les limites séparatives est autorisée pour :

- les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 5,00m à l'égout du toit
- les constructions de volume et d'aspect équivalents, édifiés simultanément sur des tènements contigus
- les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque l'état bâti environnant le justifie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UX 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article UX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, sauf pour les silos de stockage limités à 18m. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Cette limitation n'est pas applicable aux éléments de grande hauteur dont la nature ou les fonctions justifient un dépassement de la hauteur normale des constructions (cheminées, antennes,...)

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Dans le sous-secteur UXb, la hauteur des constructions est limitée à 6m. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Article UX 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*

- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.*

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les panneaux solaires sont autorisés qu'ils soient intégrés ou non en toiture.

3. FACADES

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres peintes sont interdites.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

4. CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,50m.

Pour toutes les limites de la parcelle, les clôtures seront réalisées au moyen d'un panneau rigide, obligatoirement doublé d'une haie vive.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UX 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque le constructeur étant dans l'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

Article UX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les espaces verts communs devront représentés au minimum 10% de la surface d'assiette du terrain. Ces espaces devront être traités de manière paysagée et qualitative. Toutefois, l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra autoriser une surface d'espaces verts plus faible, si le pétitionnaire démontre l'impossibilité technique ou financière à réaliser la surface de 10% minimum en espaces verts.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Le long de la RD1083, la plantation d'arbres ou arbustes est obligatoire.

Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article UX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non règlementé.

Article UX 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU est une zone équipée, peu ou pas bâti, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Elle doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que la servitude de mixité sociale, appliquée au titre de l'article L.123-1-5-16^e alinéa du code de l'urbanisme.

L'aménagement du secteur devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble unique, réalisée en une ou plusieurs tranches.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect ne seraient pas conformes aux réglementations en matière de sécurité et de salubrité publique, soit :

- les constructions et installations abritant une activité agricole,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale,
- les industries,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- les dépôts de matériaux de rebut et de véhicules,
- les exhaussements et affouillements du sol sauf contraintes techniques (cf. article 11),
- les carrières,
- les bâtiments isolés autre que les équipements d'infrastructures.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Habitation
- Hôtellerie

- Activités commerciales et artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle (activités non nuisantes)
- Bureaux
- Entrepôts couverts, liés à un commerce ou à une activité d'une emprise au sol limités à 200 m² de surface de plancher
- Stationnement
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit aux réglementations en matière de sécurité et de salubrité publique.

Les nouvelles constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le PLU. Elles seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toutes les zones 1AU sont soumises à une servitude de mixité sociale, repérées sur les documents graphiques, en application de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les programmes de logements devront prévoir pour chacune de ces zones un minimum de 20% de logements sociaux.

Article 1AU 3 Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain présentant des risques pour la sécurité est inconstructible.

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Toute nouvelle voie doit être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public. Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les voiries en impasse contribuant à l'isolement ou l'enclavement des quartiers sont proscrites. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'un bouclage viaire n'est pas possible techniquement, et que cette impossibilité technique est formellement démontrée, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompages...) est autorisée pour les usages non domestiques.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de pluie sera réalisée soit par infiltration dans le sol, soit par rejet dans un milieu superficiel, soit par rejet dans un réseau de collecte des eaux pluviales. Le pétitionnaire devra rechercher en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, sous réserve de l'aptitude du sol à recevoir ces eaux.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Des études techniques devront être réalisées afin de déterminer le débit de fuite adapté au bassin versant et à la configuration du terrain.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,...

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les implantations prescrites par l'Orientation d'Aménagement et de Programmes devront être respectées.

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

Ce retrait peut être inférieur dans les cas suivants :

- si la topographie le justifie pour des bâtiments annexes tels que les garages
- si la construction est édifiée en bordure d'une emprise d'une voie qui n'est pas habituellement ouverte à la circulation
- pour l'extension de bâtiments existants implantés différemment.

L'implantation des piscines est non réglementée.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3m.

En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur ladite limite. Néanmoins cette hauteur maximale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Si des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Si une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des piscines
- l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m pour les logements individuels et à 12m pour les logements collectifs, commerces, services, bureaux, artisanat. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.*

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes fonctionnelles si elles sont gravillonnées ou végétalisées.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles en terre cuite et de teinte rouge nuancé.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

3. FACADES

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

4. CLOTURES

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,00m.

Elles seront réalisées :

- Soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- Soit au moyen d'un muret de 0,2 à 0,5 m maximum surmonté d'un grillage de 1,5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les clôtures en panneaux d'éléments de béton et de plaques métalliques destinées au bardage sont interdites.

En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visible du domaine public ou des voies privées.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

- Pour les logements individuels, il est exigé deux places par logement.
- Pour les logements collectifs, il est exigé deux places par logement. En plus, il est exigé la réalisation de places visiteurs d'une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places entre 5 et 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements,...
- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les surfaces à usage commercial et les surfaces à usage artisanal, il est exigé 6 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les surfaces à usage de bureaux et services, il est exigé 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, il est exigé une place par chambre.
- Pour les restaurants, il est exigé une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café de bar.
- Pour les autres établissements d'activités, il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque le constructeur étant dans l'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement sécurisée devra être prévue pour le stationnement des deux roues, conformément aux dispositions en vigueur prévues par l'arrêté ministériel du 20/02/2012 ou par la norme en vigueur.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les espaces verts communs devront représentés au minimum 10% de la surface d'assiette du terrain ; sauf dans les secteurs concernés par la trame « Densité minimale autour de la gare » où les espaces verts communs devront représentés au minimum 5% de la surface d'assiette du terrain.

Ces espaces verts devront être traités de manière paysagée et qualitative.

Toutefois, l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra autoriser une surface d'espaces verts plus faible, si le pétitionnaire démontre l'impossibilité technique ou financière à réaliser la surface minimale en espaces verts.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non règlementé.

Article 1AU 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX :

Caractère de la zone 1AUX :

La zone 1AUX est une zone, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques essentiellement artisanales. Elle doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'aménagement du secteur devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble unique.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article 1AUX1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions ou installations nuisantes ou potentiellement dangereuses
- Le stationnement des caravanes sur le domaine public,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les habitations,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les constructions agricoles.

Article 1AUX2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage de d'artisanat dont la vocation et l'activité sont compatibles avec la vocation d'habitat et ne sont pas nuisantes
- les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'entrepôts, et de restauration si elles sont liées à une activité artisanale
- les lotissements à usage d'activités
- Les exhaussements et affouillements
- les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AUX fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, elle devra être aménagée dans le respect des prescriptions de ces orientations.

Article 1AUX3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.
Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum.
Les accès nouveaux sur la RD1083 sont interdits.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour.

Article 1AUX4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Les établissements présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipés de disconnecteurs.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

les effluents puissent être déversés dans le réseau collectif dès que possible.

L'évacuation d'effluents dans les fossés et les collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des industries et activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de pluie sera réalisée soit par infiltration dans le sol, soit par rejet dans un milieu superficiel, soit par rejet dans un réseau de collecte des eaux pluviales. Le pétitionnaire devra rechercher en priorité l'infiltration des eaux pluviale dans le sol, sous réserve de l'aptitude du sol à recevoir ces eaux.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Les aménagements sont à la charge des constructeurs.

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

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,...

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article 1AUX5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AUX6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à la limite d'emprise publique ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

En bordure de la RD1083, les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'axe de la voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AUX7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5m.

La construction sur les limites séparatives est autorisée pour :

- les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 5,00m à l'égout du toit
- les constructions de volume et d'aspect équivalents, édifiés simultanément sur des tènements contigus
- les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AUX8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUX9 Emprise au sol

Non règlementé

Article 1AUX10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit ou l'acrotère et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Cette limitation n'est pas applicable aux éléments de grande hauteur dont la nature ou les fonctions justifient un dépassement de la hauteur normale des constructions (cheminées, antennes,...)

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Article 1AUX11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.*

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les panneaux solaires sont autorisés qu'ils soient intégrés ou non en toiture.

3. FACADES

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres peintes sont interdites.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

4. CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,50m.

Pour toutes les limites de la parcelle, les clôtures seront réalisées au moyen d'un panneau rigide, obligatoirement doublé d'une haie vive.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 1AUX12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs. Si un parking mutualisé existe à moins de 300m de la parcelle, le nombre de stationnement pourra être inférieur.

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque le constructeur étant dans l'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

Article 1AUX13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible.

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les espaces verts communs devront représentés au minimum 10% de la surface d'assiette du terrain. Ces espaces devront être traités de manière paysagée et qualitative.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Le long de la RD1083, la plantation d'arbres ou arbustes est obligatoire.

Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article 1AUX14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non règlementé.

Article 1AUX 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU :

Caractère de la zone 2AU :

La zone 2AU est une zone, peu ou pas bâti, destinée à une urbanisation à moyen ou long terme.

La zone 2AU comprend les secteurs 2AU1 et 2AU2. Les zones 2AU2 ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la sécurisation ou la domestication de la RD1083 qui devra permettre une traversée sécurisée de cette voie pour tous les usagers et une connexion facile et sûre entre le bourg et les zones 2AU2. De plus, en cas d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU2, les zones 2AU1 non encore urbanisées ne pourront plus être ouvertes à l'urbanisation.

En cas d'ouvertures de zones 2AU2 à l'urbanisation, la surface ouvrable à l'urbanisation de zones 2AU2 devra être réduite de la surface de zones 2AU1 déjà ouvertes à l'urbanisation.

De plus si toutes les zones 2AU1 sont ouvertes à l'urbanisation ou urbanisées ou en cours d'urbanisation, les zones 2AU2 ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation pendant la durée de vie du PLU.

L'ouverture des zones 2AU1 et 2AU2 est conditionnée à la desserte de ces secteurs en assainissement collectif et à la capacité des équipements d'assainissement de la collectivité à traiter les effluents engendrés par l'urbanisation de ces zones.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation à la suite de la procédure adéquate selon les lois et normes en vigueur.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

Article 2AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

Sont cependant autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages techniques et installations, y compris nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Les zones 2AU2 ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la sécurisation ou la domestication de la RD1083 qui devra permettre une traversée sécurisée de cette voie et une connexion facile et sûre entre le bourg et les zones 2AU2. De plus, en cas d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU2, les zones 2AU1 non encore urbanisées ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation.

En cas d'ouvertures de zones 2AU2 à l'urbanisation, la surface ouvrable à l'urbanisation de zones 2AU2 devra être réduite de la surface de zones 2AU1 déjà ouvertes à l'urbanisation.

De plus si toutes les zones 2AU1 sont ouvertes à l'urbanisation ou urbanisées ou en cours d'urbanisation, les zones 2AU2 ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation pendant la durée de vie du PLU.

L'ouverture des zones 2AU1 et 2AU2 est conditionnée à la desserte de ces secteurs en assainissement collectif et à la capacité des équipements d'assainissement de la collectivité à traiter les effluents engendrés par l'urbanisation de ces zones.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation à la suite de la procédure adéquate selon les lois et normes en vigueur.

Article 2AU 3 Accès et voirie

Les accès et les voiries doivent être adaptés et dimensionnés à l'opération projetée et satisfaire à la circulation des véhicules de services de secours et de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères. Les terrains ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Aucun accès nouveau sur la RD1083 n'est autorisé.

Un emplacement de stationnement devra être prévu devant les portails d'entrées sur l'emprise privée.

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompages...) est autorisée pour les usages non domestiques.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

En cas d'absence de réseau, les dispositifs non collectifs sont autorisés selon les dispositions du zonage d'assainissement.

Les fosses septiques doivent être équipées d'un dispositif de déconnexion.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de pluie sera réalisée soit par infiltration dans le sol, soit par rejet dans un milieu superficiel, soit par rejet dans un réseau de collecte des eaux pluviales. Le pétitionnaire devra rechercher en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, sous réserve de l'aptitude du sol à recevoir ces eaux.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,...

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article 2AU 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à la limite d'emprise publique ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

En bordure de la RD1083, les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3m.

En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur ladite limite. Néanmoins la hauteur maximale de 3,5m sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Si des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Si une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 2AU 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article 2AU 10 Hauteur maximum des constructions

Non règlementé

Article 2AU 11 Aspect extérieur

Non règlementé

Article 2AU 12 Stationnement

Non règlementé

Article 2AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 2AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non règlementé.

Article 2AU 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A :

Caractère de la zone A :

La zone A correspond aux secteurs réservés aux exploitations agricoles et aux constructions et installations qui leurs sont nécessaires. Elle comprend le sous-secteur Ah, qui correspond à de l'habitat dispersé, le sous-secteur Ap, qui correspond à une zone agricole « piscicole ».

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- Sont réputées agricoles, les activités définies par l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone A, y compris les sous-secteurs Ah et Ap :

Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Tous les équipements, occupations du sol, et activités nécessaires à la construction, l'exploitation ou à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires sont autorisés.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour rappel, les travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagements des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes : Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée. Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.

Dans les secteurs concernés par la trame « aléa inondations », repérés au document graphique, les constructions et les remblais sont interdits, à l'exception de l'évolution des bâtiments existants ne créant pas de nouveaux logements.

Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits. De plus, les autres constructions et travaux cités précédemment sont autorisés sous réserve de la production d'une étude d'incidences sur ces espaces protégés, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2010. Ainsi, les constructions nouvelles, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, déclaration préalable ou permis d'aménager devront faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sur les constructions existantes, seuls les travaux soumis à permis de construire devront produire cette évaluation des incidences.

De plus, et uniquement dans les secteurs A (hors sous-secteurs Ah et Ap) :

Toute nouvelle construction doit être nécessaire à l'activité agricole.

Sont également autorisées toutes les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

Article L. 311-1 du Code Rural : *« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants*

agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement nécessaires aux sièges d'exploitations et à l'activité agricole, dans la limite de deux logements, et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments agricoles,
- Les constructions et installations à usage agricole, pastoral et forestier, directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole,
- Les centres hippiques, les manèges,
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante,
- Le changement d'affectation du bâti existant en vue du développement de l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux. Ces activités doivent demeurer accessoires à l'activité agricole,
- Les constructions neuves et installations nécessaires à la transformation et à la vente des produits agricoles issus des exploitations en place, tant que ces activités demeurent accessoires à l'activité agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, et s'il n'y a pas d'exploitations agricoles en activité dans les 100 mètres. Toutefois les destinations futures ne devront pas nuire à l'activité agricole.

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits. L'assèchement de ces zones humides est toutefois autorisé de manière temporaire dans le cadre des pratiques agricoles de l'assec et l'évolage.

Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits. De plus, les autres constructions et travaux cités précédemment sont autorisés sous réserve de la production d'une étude d'incidences sur ces espaces protégés, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2010. Ainsi, les constructions nouvelles, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, déclaration préalable ou permis d'aménager devront faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sur les constructions existantes, seuls les travaux soumis à permis de construire devront produire cette évaluation des incidences.

De plus, et uniquement dans les secteurs Ah :

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments clos sauf pour les bâtiments légers (type stabulations, stockages, bâtiments structure métallique,...)

De plus, pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante dans une limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension), hors véranda et terrasses.

Sont également autorisées :

- Les annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol maximales de 40 m² (hors piscine) au total sur l'unité foncière, et à condition d'être complémentaires à une habitation existante,
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante.

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits. L'assèchement de ces zones humides est toutefois autorisé de manière temporaire dans le cadre des pratiques agricoles de l'assec et l'évolage.

Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols, qui ne sont pas nécessaires aux constructions, sont interdits. Pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m², seuls sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 10% maximum de l'emprise au sol existante et dans une limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire. L'extension est également limité à 30% de la surface de plancher existante.
- Les annexes et les piscines sont interdites.

Ces constructions et travaux sont autorisés sous réserve de la production d'une étude d'incidences sur ces espaces protégés, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2010. Ainsi, les constructions nouvelles, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, déclaration préalable ou permis d'aménager devront faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sur les constructions existantes, seuls les travaux soumis à permis de construire devront produire cette évaluation des incidences.

Les sous-secteurs Ah ne sont pas concernés par la trame « Densité minimale autour de la gare ». Aucune densité minimale n'est donc imposée.

De plus, et uniquement dans les secteurs Ap :

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole et piscicole d'une emprise au sol maximale de 20m².

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits. L'assèchement de ces zones humides est toutefois autorisé de manière temporaire dans le cadre des pratiques agricoles de l'assec et l'évolage.

Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits. De plus, les autres constructions et travaux cités précédemment sont autorisés sous réserve de la production d'une étude d'incidences sur ces espaces protégés, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2010. Ainsi, les constructions nouvelles, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, déclaration préalable ou permis d'aménager devront faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sur les constructions existantes, seuls les travaux soumis à permis de construire devront produire cette évaluation des incidences.

Article A3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum.

Les accès sont à réaliser, si possible, sur une limite séparative pour les grouper avec ceux des tènements contigus.

Les portails devront être implantés en retrait de 5m de la limite d'emprise publique.

Les accès individuels nouveaux sur la RD1083 sont interdits.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

Article A4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

Uniquement en zone A (hors sous secteurs Ah), et Ap :

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Uniquement en zone Ah :

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompes...) est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

Un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

Les fosses septiques doivent être équipées d'un dispositif de déconnexion.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. En l'absence de réseau, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,... et l'évacuation, en priorité par un système d'infiltration si la nature du sol le permet.

Le rejet des eaux de piscines devra être assorti d'un traitement avant le rejet vers le milieu naturel.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain si possible.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article A5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à la limite d'emprise publique ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

En bordure de la RD1083, les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

Ce retrait peut inférieure dans les cas suivants :

- si la topographie le justifie pour des bâtiments annexes tels que les garages
- si la construction est édifiée en bordure d'une emprise d'une voie qui n'est pas habituellement ouverte à la circulation
- pour l'extension de bâtiments existants implantés différemment.

Les piscines devront être implantées à proximité immédiate des habitations.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3m.

En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur ladite limite. Néanmoins cette hauteur maximale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Si des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Si une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

Les piscines devront être implantées à proximité immédiate des habitations.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est de 12 mètres, hors ouvrages techniques. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Toutefois, des exceptions pourront être autorisés pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes.

Pour les constructions à usage d'habitation et autres qu'agricole, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne entre le plus haut et le plus bas point de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article A11 Aspect extérieur

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.*

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE HORS HABITATIONS

2.1- Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

Si elles ne sont pas réalisées en tuiles, elles seront traitées en bacs acier, ou bacs de fibres de ciment de teinte sombre.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés, à condition qu'ils soient affleurant au plan de toiture.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

2.2- Façades

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

3.1- Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes fonctionnelles si elles sont gravillonnées ou végétalisées.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles en terre cuite et de teinte rouge nuancé.

Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

3.2- Façades

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale (plus haute que large) sont recommandées.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

4. CLOTURES

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,00m.

Elles seront réalisées :

- Soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- Soit au moyen d'un muret de 0,2 à 0,5 m maximum surmonté d'un grillage de 1,5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les clôtures en panneaux d'éléments de béton et de plaques métalliques destinées au bardage sont interdites.

En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

Toutefois, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les paragraphes précédents. Toutefois, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres maximum. Les buttes de terre ayant fonction de clôtures sont autorisées mais sont limitées à 1 mètre de hauteur maximum, elles peuvent être surmontées d'une clôture de 1 mètre de hauteur maximum.

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut.

Toutefois, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les paragraphes précédents et ne sont pas réglementées.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol sont interdits.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visible du domaine public ou des voies privées.

Article A12 Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra s'effectuer en dehors des voies publiques.

Article A13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article A14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article A 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N :

Caractère de la zone N :

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, de la protection du captage d'eau potable.

Elle comprend le sous-secteur Nh, qui correspond à de l'habitat dispersé.

RAPPELS :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5 7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Tous les équipements, occupations du sol, et activités nécessaires à la construction, l'exploitation ou à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires sont autorisés.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits. L'assèchement de ces zones humides est toutefois autorisé de manière temporaire dans le cadre des pratiques agricoles de l'assec et l'évolage.

Dans les secteurs concernés par la trame « aléa inondations », repérés au document graphique, les constructions et les remblais sont interdits, à l'exception de l'évolution des bâtiments existants ne créant pas de nouveaux logements.

Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

De plus, dans la zone Nh :

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments clos,

De plus, pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante dans une limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension), hors véranda et terrasses.

Sont également autorisées :

- Les annexes d'une surface de plancher et d'une emprise au sol maximales de 40 m² (hors piscine) au total sur l'unité foncière, et à condition d'être complémentaires à une habitation existante,
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante.

Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols, qui ne sont pas nécessaires aux constructions, sont interdits. Pour les constructions existantes à vocation d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 50 m², seuls sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 10% maximum de l'emprise au sol existante et dans une limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire. L'extension est également limité à 30% de la surface de plancher existante.
- Les annexes et les piscines sont interdites.

Article N3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum.

Les accès sont à réaliser, si possible, sur une limite séparative pour les grouper avec ceux des tènements contigus.

Les portails devront être implantés en retrait de 5m de la limite d'emprise publique.

Les accès individuels nouveaux sur la RD1083 sont interdits.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privé.

Article N4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

Uniquement en zone N (hors sous-secteurs Nh) :

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Uniquement en zone Nh :

L'utilisation de ressource en eau autre que celles en provenance du réseau public (récupérateur d'eau de pluie, puits, pompes...) est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

En cas d'absence de réseau, les dispositifs non collectifs sont autorisés.

Les fosses septiques doivent être équipées d'un dispositif de déconnexion.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. En l'absence de réseau, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune.

Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie,... et l'évacuation, en priorité par un système d'infiltration si la nature du sol le permet.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article N5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à la limite d'emprise publique ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

En bordure de la RD1083, les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

Ce retrait peut inférieur dans les cas suivants :

- si la topographie le justifie pour des bâtiments annexes tels que les garages
- si la construction est édifiée en bordure d'une emprise d'une voie qui n'est pas habituellement ouverte à la circulation
- pour l'extension de bâtiments existants implantés différemment.

Un retrait inférieur est admis dès lors que la construction n'excède pas 40m² d'emprise au sol.

Les piscines devront être implantées à proximité immédiate des habitations.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3m.

En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur ladite limite. Néanmoins cette hauteur maximale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Si des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Si une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

Les piscines devront être implantées à proximité immédiate des habitations.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article N9 Emprise au sol

Non règlementé

Article N10 Hauteur maximum des constructions

En zone Nh uniquement :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement. Cette limitation n'est pas applicable aux éléments de grande hauteur dont la nature ou les fonctions justifient un dépassement de la hauteur normale des constructions (cheminées, antennes,...). Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Article N11 Aspect extérieur

En zone Nh uniquement :

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- *des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles,*
- *des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés,*
- *permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 et R.111-50 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.*

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les annexes fonctionnelles si elles sont gravillonnées ou végétalisées.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles en terre cuite ou de teinte rouge nuancé.
Les vérandas, les abris de piscines et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

3. FACADES

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

4. CLOTURES

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,00m.

Elles seront réalisées :

- Soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- Soit au moyen d'un muret de 0,2 à 0,5 m maximum surmonté d'un grillage de 1,5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer,... Les clôtures en panneaux d'éléments de béton et de plaques métalliques destinées au bardage sont interdites.

En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

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

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. En cas d'enduits ou de peintures, ils devront se conformer au nuancier communal.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol sont interdits.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les pompes à chaleur, échangeur, climatiseurs ou autres équipements de régulation thermique ne doivent pas être visible du domaine public ou des voies privées.

Article N12 Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra s'effectuer en dehors des voies publiques.

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (*voir les exemples d'essences locales dans le lexique*) est recommandé.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7^e. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article N 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

LEXIQUE

ACROTÈRE

Muret constituant un relevé en périphérie des toitures terrasses.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à ré urbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

CHANGEMENT D'USAGE (ou ancien nom : changement d'affectation)

Définit par l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le changement d'usage consiste à transformer un local d'habitation au profit d'un autre usage, et ainsi de supprimer un logement existant pour en faire une autre utilisation. Il concerne uniquement le changement d'habitat vers un autre usage. Cette transformation est soumise à une demande d'autorisation mais ne concerne que les communes de plus de 200 000 habitants et les départements d'Ile de France.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste pour un local ou une construction à passer de l'une à l'autre des 9 catégories définies par l'article R123-9 Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif. Si le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades, un permis de construire est nécessaire. Si le changement de destination est sans travaux ou des travaux intérieurs légers, une déclaration préalable est nécessaire.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux ...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville,...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles...), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESSENCES LOCALES

Les essences locales correspondent aux végétaux traditionnellement existants sur le territoire ou le grand paysage local.

Voici quelques exemples d'essences locales :

- **Petits arbustes** : Houx, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, viorne commune ou obier, chèvrefeuille des haies, osier,...

- **Grands arbustes** : viorne lantane, prunellier, troène champêtre, sorbier des oiseleurs, sorbier domestique, noisetier, néflier, charme commun, saule marsault, érable champêtre, sureau noir
- **Arbres** : chêne rouge, frêne, aulne commun ou verne, saule blanc, merisier, cormier, orme résistant, poirier commun, noyer, alisier torminal, érable sycomore et autres types d'érables,...

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir

SERVITUDE D'URBANISME

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone...).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, ...), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques...).

SURFACE DE PLANCHER

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art. 1^{er}) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme.