

Direction
départementale
des territoires

Service Connaissance
Etudes et Prospective

Unité SIG

Synthèse des différents règlements opposables

Réalisée par l'unité SCEP/SIG

Dernière date d'approbation
prise en compte: 06/12/2016

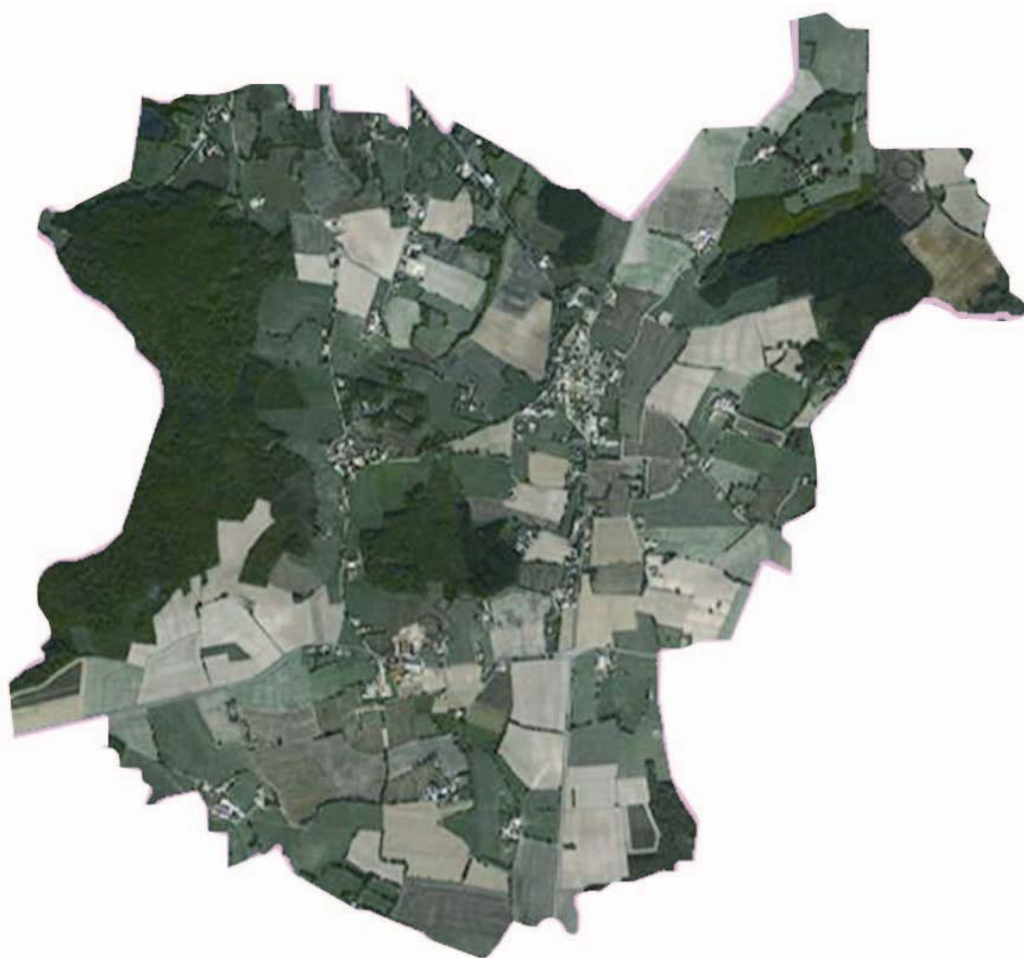


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'AIN

5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Sulignat



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour **05 NOV. 2013** Approuvé le : **05 NOV. 2013**

LE MAIRE,

Le Maire,

Bernard JARNET



PRÉFECTURE DE L'AIN

Reçu
le

29 NOV. 2013

**DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES**

SOMMAIRE

Préambule	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	35
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	57
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	61
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	72
ANNEXE 1: LEXIQUE.....	77

PREAMBULE

La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Mode d'emploi du règlement :

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**),
- des obligations en terme de performances énergétiques (**article 15**)
- des obligations en terme de communications numériques (**article 16**)

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie de Sulignat pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il est ainsi recommandé de contacter la Mairie pour connaître :

- la faisabilité de votre projet,
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- les pièces à joindre à la demande,
- les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- ainsi que les éventuelles autres formalités.

TITRE I 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 Sulignat.

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. 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.

La commune de Sulignat dispose d'un potentiel archéologique. Les rappels suivants doivent être observés :

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional d'Archéologie.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

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 leurs égards, 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 compétents 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, les démolitions, etc, selon les articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme (définissant les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables)
- 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 ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° 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.
- Le code forestier (L341.-3) soumet à demande d'autorisation préalable les défrichements.

Selon l'article L342.-1, sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 les défrichements envisagés dans les cas suivants :

- 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
- 2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat ;
- 3° Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

4° Dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes.

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)**, concernent 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 Sulignat distingue les zones :

- **UA** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat (bourg, bastion, hameaux) ;
- **UB** : correspondant aux secteurs mixtes pavillonnaires et collectifs ;
- **UE** : correspondant aux secteurs d'équipements publics ;
- **UX** : correspondants aux zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.

- Les **zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisés 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.

Le PLU de Sulignat distingue les zones :

- **1AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme, qui devra comporter un minimum de 50% de logements sociaux, en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, et dont l'aménagement de chaque secteur (Nord et Sud) devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble unique respectant l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- **2AU** : destinée à une urbanisation à moyen ou long terme, qui n'est pas concernée par la chronologie d'urbanisation définie pour certaines autres zones 2AU (indiquées) ;
- **2AUa** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à moyen ou long terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera prioritaire par rapport à celles des autres zones 2AU indiquées ;
- **2AUb** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à moyen ou long terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera postérieure à celle de la zone 2AUa ;
- **2AUX** : destinée à une urbanisation à moyen ou long terme, pour l'implantation d'activités ;
- **2AUE** : destinée à une urbanisation à moyen ou long terme, pour l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

- Les **zones agricoles (dites zones A)**, recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

Le PLU de Salignat distingue les zones :

- **A** : correspondant aux secteurs à vocation agricole,
 - **Ah** : correspondant aux hameaux et habitat isolé,
 - **As** : qui regroupe des espaces agricoles ou seules certaines constructions spécifiques sont admises.
- Les **zones naturelles (dites zones N)**, regroupent 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.

Le PLU de Salignat distingue les zones :

- **N** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères,
- *Remarque* : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

6. Règles applicables à toutes les zones

- **Aléa inondation du Renon**

Les secteurs inondables sont reportés sur le document graphique via une trame hachurée. Dans ces secteurs, des règles sont imposées (voir règlement des zones concernées).

- **Protection des secteurs concernés par un périmètre de protection de puits de captage**

Les secteurs concernés par la servitude de protection des captages d'eau sont reportés sur le document graphique via une trame hachurée. Dans ces secteurs, l'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral du 29 mai 1991 joint en annexe Servitudes du PLU.

- **Protection des éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme**

Selon l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, « le règlement peut : [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Par ailleurs, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié

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.

Les éléments protégés au titre de cet article sont identifiés sur le document graphique (zonage) et des mesures de protection sont inscrites dans certains articles du règlement (articles 2, 11...).

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de véhicules usagés, et d'ordures
- Le stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Les terrains de camping
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération d'aménagement ou de construction
- Les activités agricoles
- Les carrières
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les activités industrielles

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

Sont admis :

- L'habitation
- L'hôtellerie
- Le commerce et l'artisanat
- Les bureaux et les services
- Les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 150 m².
- Le stationnement
- Les activités artisanales si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle (non nuisantes)
- La reconstruction après sinistre

Article UA 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de l'accès routier, et conforme aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Hors du secteur aggloméré ancien du centre bourg, les portails éventuels des accès aux propriétés, devront être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou de l'alignement qui pourra être fixé par la commune, pour permettre le stationnement sans empiéter sur les zones de circulation.

Les dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. Voirie

Les voiries ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et être doublées de cheminements doux.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les impasses sont interdites (sauf impossibilité technique).

Article UA 4 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

L'utilisation de ressource 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 ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Le rejet des eaux usées d'origines artisanales ou industrielles et des autres activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

3. Eaux pluviales et ruissellement

L'évacuation des eaux doit être absorbée en totalité sur la parcelle ou dirigée vers un déversoir désigné par la commune.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs

4. Electricité, télécoms et aménagement numérique du territoire

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements doivent être réalisés en souterrain (notamment au réseau public de distribution d'électricité).

5. Eclairage des voies

Non réglementé.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Modification simplifiée n°1

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur aggloméré ancien du centre bourg, pour respecter l'ordonnancement général du bâti existant et conserver la perspective de la rue :

- l'implantation des façades des constructions nouvelles pourra être imposée dans le prolongement de celles des constructions existantes voisines jointives ou non de la limite séparative,*
- les débords de toitures et les éléments en saillie des façades sont autorisés en surplomb de l'emprise des voies et espaces publics, sous réserve qu'ils ne constituent pas de danger pour la circulation des piétons et des véhicules ainsi que pour le stationnement des véhicules.*

Hors du secteur précité :

- les constructions ou parties de constructions autres qu'à usage de garage pourront s'implanter :
 - en limite d'emprise des voies et espaces publics,
 - ou à l'alignement qui sera fixé, le cas échéant, par la commune en bordure des voies,
 - ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies ou de l'emprise des voies et espaces publics.
- les constructions à usage de garage directement accessibles depuis une voie ou un espace public, devront s'implanter en retrait de 5 mètres au minimum de l'alignement ou de l'emprise des voies et espaces publics.
- en cas de débords de toitures, ou d'éléments en saillie de façades, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.*

Pour chacun des deux secteurs, dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Le bassin des piscines devra être implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait des limites séparatives tout en respectant le bon ordonnancement de l'environnement.

Pour les constructions à usage de garage ou d'annexes présentant un débord de toitures, dont la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres, le recul de ce débord (gouttière comprise quand elle existe) par rapport à la limite, sera au minimum de 1.50 mètre.

En cas de retrait, celui-ci devra être égal à la moitié de la hauteur de tout point de l'élément du bâtiment à construire le plus proche horizontalement de la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1.50 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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 réglementé.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, depuis le niveau du terrain naturel d'origine du sol avant terrassement.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales (recherche d'un ordonnancement ou maintien de ligne de faitage), ou dans le cadre de rénovation ou de réaménagement.

Les éléments techniques utilisés sur le toit et les aérogénérateurs domestiques ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et les bâtiments visant à favoriser l'indépendance énergétique et qui mettent en œuvre des dispositifs à usage d'énergie renouvelable.

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 et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et le perturber le moins possible. Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. TOITURES

Les pans de toiture doivent avoir une pente inférieure ou égale à 50% au dessus de l'horizontale.

Des panneaux solaires en toitures peuvent être installés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne présentent pas les normes énoncées ci-dessus.

3. FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Les parements bois sont autorisés. Leur aspect devra être en harmonie avec leur environnement.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints, teintés ou laissés en l'état naturel et devront être en harmonie avec leur environnement.

4. CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En bordure de voies et emprises publiques :

- elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement complété d'un dispositif composé d'un grillage, d'une palissade, etc. ...

- toutefois, la hauteur du muret pourra être supérieure en fonction de la nature du projet ou de l'occupation du sol du tènement.

- doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux utilisés, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Entre fonds privés, les éléments constitutifs de clôtures ne sont pas réglementés.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

5. Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (de type arbre remarquable ou patrimoine bâti) au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Article UA 12 Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques, pour préserver la sécurité des usagers de ces espaces.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement

Boisements, haies et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans l'ensemble de la zone.

Article UA 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

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.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend le sous-secteur UBa correspondant aux quartiers non desservis par l'assainissement collectif.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de véhicules usagés, et d'ordures
- Le stationnement de caravanes (*hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées*)
- Les terrains de camping
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération d'aménagement ou de construction
- Les activités agricoles
- Les carrières
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les activités industrielles

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

Sont admis :

- L'habitation
- L'hôtellerie
- Le commerce et l'artisanat
- Les bureaux et services
- Les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 150 m².
- Le stationnement
- Les activités artisanales si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle (non nuisantes)
- La reconstruction après sinistre

Article UB 3 Accès et voirie

1. Accès

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées sur des terrains enclavés ou à l'accès insuffisamment dimensionné au regard des opérations projetées ou présentant des risques pour la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou d'insécurité, peut être interdit.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de l'accès routier, et conforme aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Les portails éventuels des accès aux propriétés devront être réalisés :

- en zone UB, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou de l'alignement qui pourra être fixé par la commune,
- en zone UBa, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée de la voie ou de l'emprise de circulation de l'espace public.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. Voirie

Toute nouvelle voie doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules et protéger les piétons et les deux roues.

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

Les projets devront éviter les voies en impasse et prévoir la voirie en cohérence avec la trame viaire environnante (sauf impossibilité technique).

Article UB 4 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de ressource 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 ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

2. Assainissement des eaux usées :

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Le rejet des eaux usées d'origines artisanales ou industrielles et des autres activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif (classés UBa), un dispositif autonome devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales et ruissellement :

L'évacuation des eaux doit être absorbée en totalité sur la parcelle ou dirigée vers un déversoir désigné par la commune.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

4. Electricité, télécoms et aménagement numérique du territoire

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements doivent être réalisés en souterrain (notamment au réseau public de distribution d'électricité).

5. Eclairage des voies

Non réglementé.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

NB : En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, 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.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En fonction de l'ordonnancement général du bâti existant à proximité, les constructions ou parties de constructions autres qu'à usage de garage, pourront s'implanter :

- en limite d'emprise des voies et espaces publics,

- à l'alignement qui sera fixé, le cas échéant, par la commune en bordure des voies,
- ou en retrait de 2 mètres minimum de l'emprise ou de l'alignement des voies.

Les constructions à usage de garage directement accessibles depuis une voie ou un espace public, devront s'implanter en retrait de 5 mètres au minimum de l'alignement ou de l'emprise de la voie ou de l'emprise de l'espace public.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Le bassin des piscines devra être implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres, mesurés sur la limite séparative, et si elles ne présentent pas de débords de toiture.

Pour les constructions à usage de garage ou d'annexes, présentant un débord de toiture dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres, le recul de ce débord (gouttière comprise quand elle existe) par rapport à la limite, sera au minimum de 1,50 mètre.

L'implantation pourra également être réalisée avec un retrait plus important. Dans ce cas, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur de tout point de l'élément du bâtiment à construire le plus proche horizontalement de la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1.50 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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 des constructions ne devra pas dépasser 6 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, depuis le niveau du terrain naturel d'origine du sol avant terrassement.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales (recherche d'un ordonnancement ou maintien de ligne de faitage), ou dans le cadre de rénovation ou de réaménagement.

Les éléments techniques utilisés sur le toit et les aérogénérateurs domestiques ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et les bâtiments visant à favoriser l'indépendance énergétique et qui mettent en œuvre des dispositifs à usage d'énergie renouvelable.

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 et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et le perturber le moins possible. Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. TOITURES

Les pans de toiture doivent avoir une pente inférieure ou égale à 50% au dessus de l'horizontale.

Des panneaux solaires en toitures peuvent être installés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne présentent pas les normes énoncées ci-dessus.

3. FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Les parements bois sont autorisés. Leur aspect devra être en harmonie avec leur environnement.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints, teintés ou laissés en l'état naturel et devront être en harmonie avec leur environnement.

4. CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En bordure de voies et emprises publiques :

- elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement complété d'un dispositif composé d'un grillage, d'une palissade, etc. ...

- toutefois, la hauteur du muret pourra être supérieure en fonction de la nature du projet ou de l'occupation du sol du tènement.

- doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux utilisés, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Entre fonds privés, les éléments constitutifs de clôtures ne sont pas réglementés.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Article UB 12 Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques, pour préserver la sécurité des usagers de ces espaces.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Boisements, haies et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

En zone UB le COS est fixé à 0,5.
En secteur UBa, le COS est fixé à 0,3.

Article UB 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

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.



CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 ne sont pas admises.

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

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- les constructions et installations à usage associatif, sous maîtrise d'ouvrage municipale.

Les affouillements sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à une réalisation d'aménagement ou pour limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

Article UE 3 Accès et voirie

1. Accès

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées sur des terrains enclavés ou à l'accès insuffisamment dimensionnés au regard des opérations projetées ou présentant des risques pour la sécurité.

Pour les établissements recevant du public, nécessité de prévoir un accès piéton dissocié de l'accès routier et conforme aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit adapté aux usages qu'elles sont amenées à supporter.

Elles doivent être dimensionnées pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Eviter les voies en impasse et prévoir la voirie en cohérence avec la trame viaire environnante (sauf impossibilité technique). Si des voies en impasse sont nécessaires, elles doivent permettre de faire demi-tour.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de ressource 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 ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

2. Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.

Le rejet des eaux usées d'origines artisanales ou industrielles et des autres activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement, conformes à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales et ruissellement :

L'évacuation des eaux doit être absorbée en totalité sur la parcelle ou dirigée vers un déversoir désigné par la commune.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain (notamment au réseau public de distribution d'électricité).

5. Eclairage des voies

Non réglementé.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise publique, ou en retrait, ou à l'alignement fixé par la commune.

Des retraits spécifiques, suivant la nature du projet, pourront être imposés notamment par rapport à l'axe ou l'emprise de la RD2.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords ou aux saillies, et non pas à la façade de la construction.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou observer un recul minimum égal à la moitié de la hauteur, de tout point de l'élément du bâtiment à construire le plus proche horizontalement de la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions présentant un débord de toiture, il est autorisé un recul du nu du mur extérieur, équivalent à la largeur du débord du toit (égouts du toit compris).

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article UE 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère depuis le niveau du terrain naturel d'origine du sol avant terrassement.

Les éléments techniques utilisés sur le toit et les aérogénérateurs domestiques ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et les bâtiments visant à favoriser l'indépendance énergétique et qui mettent en œuvre des dispositifs à usage d'énergie renouvelable.

Article UE 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 et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et le perturber le moins possible. Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. TOITURES

Les pans de toiture doivent avoir une pente inférieure ou égale à 50% au dessus de l'horizontale.

Des panneaux solaires en toitures peuvent être installés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne présentent pas les normes énoncées ci-dessus.

3. FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Les parements bois sont autorisés. Leur aspect devra être en harmonie avec leur environnement.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints, teintés ou laissés en l'état naturel et devront être en harmonie avec leur environnement.

4. CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En bordure de voies et emprises publiques :

- elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement complété d'un dispositif composé d'un grillage, d'une palissade, etc. ...

- toutefois, la hauteur du muret pourra être supérieure en fonction de la nature du projet ou de l'occupation du sol du tènement.

- doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux utilisés, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Entre fonds privés, les éléments constitutifs de clôtures ne sont pas réglementés.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Article UE 12 Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques, pour préserver la sécurité des usagers de ces espaces, et doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Article UE 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Tous les projets feront l'objet d'un volet paysager soigné.

Boisements, haies et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UE 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

Article UE 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.



CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites.
Le changement de destination n'est pas autorisé.

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

Sont admis :

- les entrepôts
- les exhaussements et affouillements de sol
- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, de bureaux et de services
- les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures
- l'habitation, à condition qu'elle soit intégrée dans le volume bâti de l'activité et liée et nécessaire à ladite activité (gardiennage, sécurité, maintenance)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Article UX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées sur des terrains enclavés ou à l'accès insuffisamment dimensionné au regard des opérations projetées ou présentant des risques pour la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou d'insécurité peut être interdit.

Les accès doivent être dimensionnés de façon à répondre aux besoins.

2. Voirie

Toute nouvelle voie doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules.

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

Eviter les voies en impasse ; si elles sont nécessaires, elles doivent permettre de faire demi-tour.

Article UX 4 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de ressource 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 ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

2. Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, s'il existe est obligatoire par un dispositif de type séparatif.

Le rejet des eaux usées d'origines artisanales ou industrielles et des autres activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

Dans les secteurs qui ne seraient pas desservis par l'assainissement collectif, un dispositif autonome devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales et ruissellement :

L'évacuation des eaux doit être absorbée en totalité sur la parcelle ou dirigée vers un déversoir désigné par la commune.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

4. Electricité, télécoms et aménagement numérique du territoire

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements doivent être réalisés en souterrain (notamment au réseau public de distribution d'électricité).

5. Eclairage des voies

Non réglementé.

Article UX 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

NB : En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, 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.

Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront observer un retrait d'au minimum :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD2
- 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou à l'alignement qui pourra être fixé par la commune.

Une dérogation est possible pour les ouvrages techniques, liés aux constructions admises dans la zone, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la limite parcellaire est en zone UX, les constructions pourront être implantées sur cette limite ou observer un recul d'au moins 4 mètres mesurés à l'horizontale.

Si la limite parcellaire coïncide avec une zone à dominante résidentielle, les constructions devront observer un recul minimum de 4 mètres mesurés à l'horizontale par rapport à cette limite.

Pas de réglementation pour les équipements d'infrastructures.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Le choix d'implantation des constructions intégrera une réflexion sur leur orientation et la réduction des effets de masque.

Article UX 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, depuis le niveau du terrain naturel d'origine du sol avant terrassement.

Les éléments techniques utilisés sur le toit et les aérogénérateurs domestiques ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et les bâtiments visant à favoriser l'indépendance énergétique et qui mettent en œuvre des dispositifs à usage d'énergie renouvelable.

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 et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et le perturber le moins possible. Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. TOITURES

Les pans de toiture doivent avoir une pente inférieure ou égale à 50% au dessus de l'horizontale.

Des panneaux solaires en toitures peuvent être installés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne présentent pas les normes énoncées ci-dessus.

3. FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Les parements bois sont autorisés. Leur aspect devra être en harmonie avec leur environnement.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints, teintés ou laissés en l'état naturel et devront être en harmonie avec leur environnement.

4. CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En bordure de voies et emprises publiques :

- elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement complété d'un dispositif composé d'un grillage, d'une palissade, etc. ...

- toutefois, la hauteur du muret pourra être supérieure en fonction de la nature du projet ou de l'occupation du sol du tènement.

- doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux utilisés, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Entre fonds privés, les éléments constitutifs de clôtures ne sont pas réglementés.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Article UX 12 Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques, pour préserver la sécurité des usagers de ces espaces.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Article UX 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Des écrans de verdure peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact de certaines installations.

Boisements, haies et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

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.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Rappels

La zone 1AU comprenant deux secteurs distincts (un secteur Nord et un secteur Sud), totalisera à minima 16 nouveaux logements dont environ 45 % de logements sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement de chacun des deux secteurs (Nord et Sud) devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble spécifique, et la totalité des logements sociaux évoqués ci-dessus seront édifiés sur le secteur Sud.

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de véhicules usagés, et d'ordures
- Le stationnement de caravanes (*hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées*)
- Les terrains de camping
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération d'aménagement ou de constructions
- Les activités agricoles
- Les carrières
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les activités industrielles

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

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Habitation et annexes
- Hôtellerie
- Commerce/artisanat
- Bureaux/services
- Entrepôts d'une emprise au sol maximale de 150m²

- Stationnement
- Activités artisanales si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle (non nuisantes)
- Reconstruction après sinistre

Article 1AU 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération projetée et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Pour les établissements recevant du public, nécessité de prévoir un accès piéton dissocié de l'accès routier et conforme aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Les portails éventuels des accès aux propriétés devront être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou de l'alignement qui pourra être fixé par la commune, pour permettre le stationnement des véhicules sans empiéter sur les zones de circulation.

2. Voirie

La voirie doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.

Toute nouvelle voie doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules et protéger les piétons et les deux roues et doit être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie et du déneigement.

Si des voies en impasse sont nécessaires, elles doivent permettre le retournement des véhicules.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de ressource 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 ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

2. Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire par un dispositif de type séparatif.

Le rejet des eaux usées d'origines artisanales et des autres activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement, conformément à la réglementation.

3. Eaux pluviales et ruissellement :

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être collectées sur chaque propriété et évacuées dans le réseau spécifique installé par l'aménageur.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

Les équipements et aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

4. Electricité, télécoms et aménagement numérique du territoire

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, tous les branchements doivent être réalisés en souterrain.

5. Eclairage des voies

Non réglementé.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou parties de construction autres qu'à usage de garage pourront être implantées en limite d'emprise des voies et des espaces communs ou en retrait de 2 mètres minimum de ces emprises, tout en respectant l'ordonnancement général des constructions voisines.

Ce retrait devra être porté à 5 mètres minimum pour les constructions à usage de garage et permettre le stationnement devant celles-ci sans empiéter sur les espaces de circulation.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Le bassin des piscines devra être implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

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

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres, mesurés sur la limite séparative, et si elles ne présentent pas de débords de toiture.

Pour les constructions à usage de garage ou d'annexes, présentant un débord de toiture dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres, le recul de ce débord (gouttière comprise quand elle existe) par rapport à la limite, sera au minimum de 1,50 mètre.

L'implantation pourra également être réalisée avec un retrait plus important. Dans ce cas, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur de tout point de l'élément du bâtiment à construire le plus proche horizontalement de la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1.50 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Le choix d'implantation des constructions intégrera une réflexion sur leur orientation et la réduction des effets de masque.

Article 1AU 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, depuis le niveau du terrain naturel d'origine du sol avant terrassement.

Les éléments techniques utilisés sur le toit et les aérogénérateurs domestiques ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et les bâtiments visant à favoriser l'indépendance énergétique et qui mettent en œuvre des dispositifs à usage d'énergie renouvelable.

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 et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et le perturber le moins possible. Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. TOITURES

Les pans de toiture doivent avoir une pente inférieure ou égale à 50% au dessus de l'horizontale.

Des panneaux solaires en toitures peuvent être installés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne présentent pas les normes énoncées ci-dessus.

3. FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Les parements bois sont autorisés. Leur aspect devra être en harmonie avec leur environnement.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints, teintés ou laissés en l'état naturel et devront être en harmonie avec leur environnement.

4. CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En bordure de voies et emprises publiques :

- elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement complété d'un dispositif composé d'un grillage, d'une palissade, etc. ...

- toutefois, la hauteur du muret pourra être supérieure en fonction de la nature du projet ou de l'occupation du sol du tènement.

- doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux utilisés, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Entre fonds privés, les éléments constitutifs de clôtures ne sont pas réglementés.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Article 1AU 12 Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies et emprises communes ou publiques, pour préserver la sécurité des usagers de ces espaces.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

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.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones à urbaniser 2AU sont des zones à urbaniser à moyen ou long terme.

Les zones 2AU à vocation d'habitat devront comporter un minimum de 20 % de logements sociaux, en application de l'article L.123-1-5-16^e alinéa du Code de l'Urbanisme.

La zone 2AU comprend les secteurs 2AUa et 2AUb qui font l'objet d'une chronologie pour leur ouverture à l'urbanisation. En effet, l'ouverture de la zone 2AUa sera suivie de celle de la zone 2AUb. La zone 2AU non indiquée n'est pas intégrée dans ce système de chronologie d'ouverture à l'urbanisation.

L'aménagement de la zone 2AU nécessitera une procédure adaptée ultérieure pour son ouverture à l'urbanisation.

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de véhicules usagés, et d'ordures
- Le stationnement de caravanes (*hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées*)
- Les terrains de camping
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les activités agricoles
- Les carrières
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les activités industrielles

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

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure adaptée.

Pour son ouverture à l'urbanisation, la zone 2AU localisée à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs, devra justifier de la réalisation d'une voie de desserte à l'Est (ER n°1) et des possibilités de raccordement du tènement à l'assainissement collectif.

Sont cependant autorisés, les équipements d'intérêt général.

Le règlement de la zone 1AU pourra servir de référence lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Article 2AU 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Réglementation analogue à celle stipulée pour la zone 1AU, à l'article 1AU6.

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

Réglementation analogue à celle stipulée pour la zone 1AU, à l'article 1AU7.

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

Non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU 12 Stationnement

Le stationnement doit être adapté aux besoins des constructions, ouvrages et installations admis dans la zone.

Article 2AU 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Boisements, haies et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 2AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

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

Non réglementé



CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, destinée à l'implantation d'activités.

Une procédure adaptée sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Article 2AUX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure adaptée.

Sont cependant autorisés les équipements d'infrastructures et d'intérêt général.

Le règlement de la zone UX pourra servir de base lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Article 2AUX 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUX 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUX 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Réglementation analogue à celle stipulée pour la zone UX, à l'article UX6.

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

Réglementation analogue à celle stipulée pour la zone UX, à l'article UX7.

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

Non réglementé.

Article 2AUX 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUX 10 Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AUX 11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AUX 12 Stationnement

Le stationnement doit être adapté aux besoins des constructions, ouvrages et installations admises dans la zone.

Article 2AUX 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Boisements, haies et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article 2AUX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AUX 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

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

Non réglementé



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

La zone 2AUE est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, destinée à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone devra faire l'objet d'une procédure adaptée pour être effectivement ouverte à l'urbanisation.

Article 2AUE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure adaptée.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone UE pourra servir de base à l'élaboration du règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Article 2AUE 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUE 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUE 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait.

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

Réglementation analogue à celle stipulée pour la zone UE à l'article UE7

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

Non réglementé.

Article 2AUE 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUE 10 Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AUE 11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AUE 12 Stationnement

Le stationnement doit être adapté aux besoins des constructions, ouvrages et installations admis dans la zone.

Article 2AUE 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Article 2AUE 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AUE 15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

La zone A comprend les sous-secteurs :

- Ah, correspondant aux hameaux et habitat isolé.
- As, qui regroupe des espaces agricoles ou seules certaines constructions spécifiques sont admises.

Le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas autorisé sauf en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme ou pour permettre, si nécessaire, la diversification de l'activité agricole.

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement dans tout secteur concerné par une mare identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérée par au document graphique, ainsi que dans les secteurs de zones humides identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés par une trame au document graphique.

Excepté dans le secteur Ah :

Sont interdites, toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur Ah :

Sont interdits, dans les périmètres de protection de 100 mètres établis autour des bâtiments d'une exploitation agricole, les changements de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces.

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

Excepté dans le secteur Ah, toute nouvelle construction doit être liée à l'activité agricole. L'impact sur l'environnement des différentes constructions et des installations admises doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite de deux logements par siège d'exploitation ; l'édification de ces logements devant être réalisée à proximité des bâtiments d'exploitation, dans un rayon maximum d'environ 100 mètres justifiables pour des raisons topographiques ou techniques,
- la construction sur un même tènement bâti, d'un seul garage isolé présentant au maximum une emprise au sol de 50 m²,
- les constructions à usage d'annexes et de dépendances (autres qu'un garage du type précité) accolées ou non à l'existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher par annexe et indépendamment des annexes déjà existantes,
- les constructions à usage agricole, pastoral et forestier, directement liées à l'activité agricole ; toute construction nouvelle de bâtiment d'élevage ne peut se situer à moins de 100 mètres de la limite d'une zone constructible,

Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),

- les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction après sinistre.

Sont autorisés dans le prolongement de l'exploitation agricole, à condition de rester des activités accessoires à ladite exploitation :

- les constructions et installations nécessaires au prolongement de l'exploitation, dont les activités de transformation et de vente directe, ...
- les activités touristiques rurales d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges...)
- les gîtes ruraux, s'ils sont réalisés dans le cadre des volumes bâtis existants.

Dans le secteur Ah :

- le changement de destination est autorisé dans la limite de deux logements par tènement, sous réserve que l'ensemble du tènement bâti se trouve hors le périmètre de protection de 100 mètres d'un bâtiment d'une exploitation agricole. Dans le cas contraire, la création d'un second logement n'est pas autorisée.

- l'extension mesurée de l'existant dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, et dans la limite de deux niveaux (R+1+combles).
- l'extension du logement d'habitation d'un tènement bâti intégralement situé dans le périmètre de protection de 100 mètres d'un bâtiment d'une exploitation agricole, est possible sous réserve que cette extension ne crée pas de nouvelle unité de logement.
- les fonctions d'hôtellerie, d'accueil et d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux et de commerces, d'entrepôts et l'habitat.
- la reconstruction après sinistre

Dans le secteur As, seuls sont admis :

- les bâtiments d'élevage avicole d'une emprise au sol inférieure à 50 m², et sous réserve qu'ils soient mobiles et non fondés
- les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m² sous réserve qu'ils soient non fondés et non clos entièrement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les serres
- les abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m²

En secteur inondable, repéré par une trame au document graphique, les constructions et remblais sont interdits, à l'exception de l'évolution des bâtiments existants, de la construction de nouveaux bâtiments ne créant pas de logement, et de la construction de bâtiments agricoles à usage de stockage.

Article A 3 Accès et voirie

1. Accès

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées sur des terrains enclavés ou à l'accès insuffisamment dimensionnés au regard des opérations projetées ou présentant des risques pour la sécurité.

Les portails éventuels des accès aux propriétés, devront être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée de la voie ou de l'emprise de circulation de l'espace public.

Pour les établissements recevant du public, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de l'accès routier et conforme aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

La voirie doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie et du déneigement.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

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

L'utilisation de ressource 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 ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

2. Assainissement des eaux usées :

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées, s'il existe, est obligatoire, par un dispositif de type séparatif, conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires agricoles ne peuvent être rejetées dans les fossés des voies publiques ou dans les canalisations collectant les eaux de ruissellement de ces mêmes voies.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un dispositif autonome devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales et ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement à la parcelle.

Les aménagements nécessaires et réalisés sur tout terrain sont à la charge exclusive de l'occupant.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

L'autorisation de construire peut être refusée sur les terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer un assainissement individuel efficace, conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe de la chaussée des voies, selon les modalités suivantes :

15 mètres pour les Routes Départementales.

10 mètres pour les autres voies.

En cas de débords de toitures, ou d'éléments de saillies en façade, le retrait s'applique aux débords et non pas à la façade de la construction.

Des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Une exception à cette règle est possible pour les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à un retrait moindre, sous réserve de respecter le retrait existant.

Le bassin des piscines devra être implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles. Il en est de même pour les bâtiments d'élevage avicole mobiles et non fondés.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres, mesurés sur la limite séparative.

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

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

En cas de débords de toitures, le recul s'applique aux débords de toiture et non pas à la façade de la construction.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments d'élevage avicole mobiles et non fondés.

Dans le secteur Ah :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, si leur hauteur, mesurée sur la limite ne dépasse pas 3,50 mètres et si elles ne présentent pas de débords de toiture. Pour les constructions à usage de garage ou d'annexes, présentant un débord de toiture dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres, le recul de ce débord (gouttière comprise quand elle existe) par rapport à la limite, sera au minimum d'1,50 mètre.

- Pour les constructions dont la hauteur, côté limites séparatives, est supérieure à 3,50 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un retrait de la construction, des capteurs solaires pourront être autorisés dans les marges de recul, par exemple sous forme de brise soleil fixé en façade.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1.50 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère depuis le niveau du terrain naturel d'origine, avant terrassement.

Pour les autres constructions la hauteur est limitée à 12 mètres, mesurée dans les mêmes conditions. Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'obligation fonctionnelle (silo par exemple).

Des hauteurs différentes sont admises pour l'extension de constructions existantes présentant des hauteurs supérieures à celles précitées.

Les éléments techniques utilisés sur le toit ainsi que les aérogénérateurs domestiques ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

En secteur Ah, la hauteur des constructions nouvelles ne dépassera pas 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère depuis le niveau du terrain naturel d'origine du sol avant terrassement. Une hauteur différente est admise pour l'extension de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à 6 mètres telle que définie ci-dessus.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions et les bâtiments visant à favoriser l'indépendance énergétique et qui mettent en œuvre des dispositifs à usage d'énergie renouvelable.

Article A 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 et doivent être en harmonie avec leur environnement.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et le perturber le moins possible. Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. TOITURES

Les pans de toiture doivent avoir une pente inférieure ou égale à 50% au dessus de l'horizontale.

Des panneaux solaires en toitures peuvent être installés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne présentent pas les normes énoncées ci-dessus.

3. FACADES

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Les parements bois sont autorisés. Leur aspect devra être en harmonie avec leur environnement.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints, teintés ou laissés en l'état naturel et devront être en harmonie avec leur environnement.

4. CLOTURES

Excepté pour les clôtures agricoles et forestières, la hauteur totale des ouvrages de clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En bordure de voies et emprises publiques :

- elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement complété d'un dispositif composé d'un grillage, d'une palissade, etc. ...
- toutefois, la hauteur du muret pourra être supérieure en fonction de la nature du projet ou de l'occupation du sol du tènement.
- doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux utilisés, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Entre fonds privés, les éléments constitutifs de clôtures ne sont pas réglementés.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

5. Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (de type arbre remarquable ou patrimoine bâti) au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins actuels et futurs des constructions, ouvrages, et installations admis dans la zone.

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques, pour préserver la sécurité des usagers de ces espaces.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Des écrans de verdure sont recommandés, dans le cadre de projets nuisants afin d'atténuer l'impact de certaines installations (silos, fumières...)

Boisements, haies, arbres remarquables et verger identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Le verger identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumis aux dispositions de cet article et doit être protégé.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences équivalentes à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article A 14 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.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute nouvelle implantation de constructions à usage :

- d'unité nouvelle de logement
- d'activités agricoles
- d'activités industrielles
- de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures, etc ...
- les carrières et gravières
- le stationnement de caravanes (hors garage, ou supérieur à 3 mois de caravanes isolées), mobil-home, Habitation Légère de Loisirs (HLL), ...
- les terrains de camping
- les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires pour les constructions autorisées dans l'article N2
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- les entrepôts
- les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement dans tout secteur concerné par une mare identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérée par au document graphique, ainsi que dans les secteurs de zones humides identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés par une trame au document graphique.

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

Dans la zone N, sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site : les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur inondable, repéré par une trame au document graphique, les constructions et remblais sont interdits. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants, ni dans le cas de construction de nouveaux bâtiments ne créant pas de logement.

En secteur N concerné par la servitude de protection des captages d'eau potable, repéré par une trame au document graphique, l'occupation du sol est soumise au respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 mai 1991 (voir l'annexe Servitudes).

L'impact sur l'environnement des aménagements et constructions admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

Article N 3 Accès et voirie

1. **Accès**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Les portails éventuels des accès aux propriétés devront être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée de la voie ou de l'emprise de circulation de l'espace public.

2. **Voirie**

La voirie doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et être dimensionnée pour la circulation des engins de la sécurité incendie et du déneigement.

Article N 4 Desserte par les réseaux

1. **Alimentation en eau potable :**

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

L'utilisation de ressource 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 ou artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

2. Assainissement des eaux usées :

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées, s'il existe, est obligatoire, par un dispositif de type séparatif, conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un dispositif autonome devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales et ruissellement :

L'évacuation des eaux doit être absorbée en totalité sur le tènement objet de la demande ou dirigée vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements nécessaires sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé y compris pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé y compris pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article N 11 Aspect extérieur

Seules les clôtures sont réglementées.

1. CLOTURES

Excepté pour les clôtures agricoles et forestières, la hauteur totale des ouvrages de clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En bordure de voies et emprises publiques :

- elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement complété d'un dispositif composé d'un grillage, d'une palissade, etc. ...
- toutefois, la hauteur du muret pourra être supérieure en fonction de la nature du projet ou de l'occupation du sol du tènement.
- doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux utilisés, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Entre fonds privés, les éléments constitutifs de clôtures ne sont pas réglementés.

Article N 12 Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques, pour préserver la sécurité des usagers de ces espaces.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les essences locales sont recommandées.

Boisements, haies et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, haies, ripisylves et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° précité sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires 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 l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à l'élément détruit, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Les mesures compensatoires se feront à volume équivalent à l'élément supprimé.

Article N 14 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

Non réglementé

ANNEXE 1: LEXIQUE

ACROTÈRE

Muret constituant un relevé en périphérie des 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 empiètements 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.

C'est aussi, la limite des voies et places publiques constituée par des parties d'élévation placées latéralement et construites sur la même ligne de plan : façades de maison, murs, haies, etc.

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.

AUVENT

Ouvrage en saillie de façade. Il s'agit d'une construction sans murs périphériques qui n'entre donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie

- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

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.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture (gouttière du toit comprise quand elle existe), 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 mètre au dessus du sol naturel avant travaux.

ENDUIT

Mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support. Il a plusieurs fonctions, telles que l'uniformisation et la planéité des parois de maçonnerie ou encore la finition esthétique de la façade. L'enduit à base de ciment imperméabilise le mur. A contrario, un enduit à base de chaux assure une perméabilité et garantit les échanges d'air. Il est de fait recommandé pour enduire les bâtiments traditionnels.

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.

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

FORJET

Saillie en avancement de la 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.

HUISSERIE (OU BATI DORMANT)

Ouvrage d'encadrement fixe, scellé autour de l'ouverture d'une baie, destiné à recevoir un châssis ouvrant (fenêtres, portes).

LASURE

Produit de revêtement qui confère aux ouvrages en bois ou en béton à la fois protection et décoration.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites séparant des unités foncières privées.

MENUISERIE

Les menuiseries extérieures sont les ouvrages en bois, en aluminium, menuiseries plastiques et industrielles, telles que les portes, les fermetures, les huisseries...

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

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 local 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 publique 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 se substitue aux notions de SHOB et SHON. Elle est définie par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.